

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____
расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Еловая Аллея

« ____ » _____ 2021 г.

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Калининграднефтестрой», в лице директора Анучкина Виталия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О. _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее- Договор) о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, термины и определения имеют следующее значение:

ГП – генеральный план застройки земельного участка в соответствии с полученным Застройщиком разрешением на строительство № 39-RU39301000-266-2021 от 27.04.2021 года, выданным Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

Многоквартирный дом №1/2 по ГП (Многоквартирный дом) – многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Еловая аллея (указанный адрес является строительным адресом, после окончания строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес), на земельном участке с кадастровым номером 39:15:000000:13501, площадью 12861,00 кв. м., находящимся в собственности у Застройщика на основании Договора купли-продажи земельного участка б/н от 25.11.2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 39:15:000000:13501-39/021/2020-8 регистрационная запись 39:15:000000:13501-39/021/2020-8,

Данный Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

1. Вид: Многоквартирный дом.
2. Назначение: Жилое.
3. Этажность: 9
4. Общая площадь: дом №1 10506,44 кв. м., дом №2 20965,38 кв. м., общая площадь жилых помещений: дом №1 7034,43 кв. м., дом №2 14068,86 кв.м.
5. Материал наружных стен: мелкоштучные каменные материалы(кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6. Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные многопустотные плиты.
7. Класс энергоэффективности: В+
8. Класс сейсмостойкости: 6 баллов шкалы
9. Иные характеристики: сети и системы инженерно-технического обеспечения – водоснабжение, энергоснабжение, водоотведение, газоснабжение, сети связи.

Объект долевого строительства – совокупность помещений (жилых или нежилых), входящих в состав Многоквартирного дома, а также прав общей долевой собственности в соответствии с Жилищным кодексом РФ, подлежащих передаче Дольщику, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, соответствующих его Долевому взносу с характеристиками, описанными п.3.4. настоящего Договора.

Долевой взнос, Цена Договора – денежные средства, вкладываемые Дольщиком в строительство Многоквартирного дома.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Разрешение на строительство № 39-RU39301000-266-2021 от 27.04.2021, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

2.1.2. Договор купли-продажи земельного участка б/н от 25.11.2020 года.

2.1.3. Положительное заключение Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям действующего законодательства от 22.06.2021 года № ЗОС/213/39-001148.

2.1.4. Проектная декларация №39-001148 опубликована на сайте НАШ.ДОМ.РФ

2.2. При заключении настоящего Договора Дольщик ознакомился со следующими документами:

- Учредительные документы Застройщика.
- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.
- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-266-2021 от 27.04.2021, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Опубликованная проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) на сайте НАШ.ДОМ.РФ.
- Договора купли-продажи земельного участка б/н от 25.11.2020 года.
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от 13.11.2019 № 39-2-1-2-031335-2019;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 28.10.2019 № 39-2-1-2-029487-2019;
- Проектная документация на строительство 2-х многоквартирных домов

2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.4. Застройщик подтверждает, что им представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Дольщик принимает на себя обязательство осуществить оплату своего Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Договора, и принять по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после ввода его в эксплуатацию передать в собственность (общую совместную, долевую...) Дольщика Объект долевого строительства.

3.3 Размер Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома составляет _____ (_____) рублей РФ __ копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей __ копеек. В эту стоимость входит в том числе выполнение строительно-монтажных и иных работ, необходимых для создания Объекта долевого строительства.

3.4. Долевой взнос, указанный в пункте 3.3. настоящего договора соответствует:

- имуществом (долею) в законченном строительстве Многоквартирном доме на ___комнатную квартиру под строительным номером ____, расположенную на ___этаже, общей площадью с учетом холодных помещений __ (____) кв. м, общей площадью без учета холодных помещений _____ (____) кв.м, общую приведенную площадь _____ (____) кв.м, которая включает в себя общую проектную площадь холодных помещений, учитываемую с понижающим коэффициентом 0,5 (*лоджия); включает в себя общую проектную площадь холодных помещений, учитываемую с понижающим коэффициентом 0,3 (*балкон);

- праву на долю в общем имуществе Многоквартирного дома, определяемому в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

- Графическому плану (**Приложение № 1**). Стороны согласовывают подписывают копию поэтажного плана (Графический план) с указанием расположения частей, по отношению друг к другу и описанием местоположения на этаже Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (**Приложение № 1**). Вышеуказанное приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора и может быть изменено только по дополнительному письменному соглашению Сторон.

3.5. Размер Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома может быть изменен по условиям, предусмотренным п. 4.2., п.8.5. настоящего Договора, а также по согласованию Сторон в случае и порядке, определенном отдельным двусторонним дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.6. Застройщик обязуется произвести ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до конца 3 квартала 2023 года. Названный срок может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке путем направления Дольщику письменного уведомления по адресу, указанному в настоящем Договоре, в случае продления разрешения на строительство Многоквартирного дома на срок, указанный в разрешении.

Застройщик гарантирует Дольщику, что в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, срок передачи объектов долевого строительства в составе Многоквартирного дома является единым для всех участников долевого строительства (дольщиков) - 1 квартал 2024 года.

В случае если Многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее намеченного срока, указанного в настоящем пункте Договора, допускается досрочная передача Объекта долевого строительства Дольщику.

3.7. При государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства к Дольщику переходит в том числе доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома в размере, установленном законодательством РФ.

3.8. Дольщик, подписывая настоящий Договор предоставляет Застройщику право на действия:

- по наложению на застраиваемый земельный участок необходимых обременений (под инженерные сети, линейные объекты и т.д.),

- по изменению характеристик (в сторону уменьшения либо увеличения, в том числе, путем размежевания, существующего и образования нового) земельного участка,

- по изменению состава и размера общего имущества Многоквартирного дома (в том числе его уменьшение, перевод из общего имущества в собственность Застройщика, в том числе по итогам реконструкции),

- по изменению проектной документации, в том числе затрагивающей технические характеристики, технико-экономические показатели объекта строительства, а также по вопросам образования нежилых помещений из жилых помещений (изменение назначения нежилых помещений), не входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома и подлежащих коммерческому использованию.

Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке Многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

Перечисленные выше действия производятся Застройщиком без дополнительного согласования с участниками долевого строительства, о чем каждый Дольщик считается извещенным и на что дает свое согласие, заключая настоящий Договор.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора соответствует размеру Долевого взноса и составляет _____ (_____) рублей.

4.1.1. Уплата Цены Договора Дольщиком (Депонентом) осуществляется путем внесения денежных средств (далее – Депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – Счет эскроу), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург»), зарегистрированном Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения и адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 329-50-50 (далее – Эскроу-агент), с которым у Застройщика (Бенефициара) заключено Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № Э/2021/21 от "26" июня 2021 года и Э/2021/21 от "26" июня 2021 года, для их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ и договором Счета эскроу, заключаемым между Депонентом, Эскроу-агентом и Бенефициаром (далее – Договор счета эскроу), с учетом следующего:

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек;
- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Счет эскроу: не позднее 10 (десяти) рабочих дней, с даты государственной регистрации Договора, но не ранее даты государственной регистрации Договора и не позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства;
- Срок условного депонирования – до «31» марта 2024 года включительно.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм Долевого взноса должно быть указано: *«Оплата по Договору № **** участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ____, расположенного по адресу [****] от [****] г., за жилое помещение со строительным номером [***], расположенное по адресу [****], НДС не облагается».*

4.1.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения Договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом Договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

4.1.3. Датой исполнения Дольщиком своих обязательств по уплате цены Договора считается дата поступления денежных средств на Счет эскроу.

Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

4.1.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Эскроу-агенту по Счету эскроу не выплачивается.

4.1.5. Если в отношении Эскроу-агента, по договору с которым открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик и Дольщик обязаны заключить Договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.1.6. Основанием перечисления Застройщику Депонированной суммы со Счета эскроу является представления Застройщиком способом, предусмотренным договором Счета эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

4.2. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, на основании обмеров, произведенных кадастровым инженером, производится уточнение общей площади

Многоквартирного дома, а также перерасчет Объекта долевого строительства при изменении площади каждого входящего в него помещения и в целом площади Многоквартирного дома.

В случае, если по результатам произведенных обмеров помещений размер доли Дольщика увеличивается, Дольщик обязуется до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства произвести доплату Долевого взноса на расчетный счет Застройщика.

Перерасчет размера Долевого взноса после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию производится только в случае изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м. В случае увеличения приобретаемого Дольщиком Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м., размер дополнительно оплачиваемых средств определяется исходя из цены 1 (одного) метра квадратного, указанного в п.3.3. настоящего Договора. Доплата производится за всю площадь превышения (из расчета: произведения стоимости 1 (одного) кв.м. на площадь такого превышения). Доплата денежных средств производится до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, с указанием в таком акте сведений о произведенном перерасчете.

4.3. В стоимость Договора включены затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и расходующиеся на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства: возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, на земельный участок на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома; возмещение затрат на подготовку и согласование проектной документации и выполнение инженерных изысканий строительства (создания) Многоквартирного дома, а так же на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; иные расходы, связанные со строительством Объекта долевого строительства, а так же все затраты на производство работ, выполнение которых предусмотрено техническими условиями в составе проектной документации, содержание инфраструктуры застройщика; расходы связанные с ведением бухгалтерского и налогового учета, рекламные расходы, расходы на рекламу объекта, расходы связанные с благоустройством территории вокруг Объекта долевого строительства, расходы связанные со страхованием гражданской ответственности Застройщика, юридические расходы, представительские расходы, судебные издержки, а так же все расходы указанные в п. 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ .

4.4. Цена Договора, установленная в п. 4.1. Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика за выполнение им функций, предусмотренных Договором, определяется в виде разницы между суммой денежных средств полученных от участников долевого строительства, в т.ч. Дольщика, и суммой фактических затрат Застройщика, непосредственно связанных со строительством Объекта долевого строительства в составе Многоквартирного дома. В случае экономии при строительстве Объекта долевого строительства в составе Многоквартирного дома вся дополнительная выгода остается у Застройщика.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик направляет Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала и не позднее 1 (одного) месяца до окончания наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства, установленного Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.2. В течение 2 (двух) месяцев со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Дольщик обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и(или) недостатков и разумный срок их безвозмездного устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства дефектов и(или) недостатков Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Дольщик считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом Договора, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

5.3. Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщику в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, соответствующий характеристикам и параметрам, предусмотренным п. 3.4., п. 4.2. и Приложением № 1 к настоящему Договору, Дольщику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение шести месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства одновременно передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика в рамках настоящего Договора, на возмещение расходов, понесенных Застройщиком при строительстве Многоквартирного дома.

6.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, предоставить Дольщику по его письменному обращению возможность ознакомиться с проектной документацией необходимой для строительства Многоквартирного дома, а также информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

6.4. Обеспечить строительство Многоквартирного дома, а также выполнение работ по благоустройству территории, выделенной под строительство, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и иными документами по строительству, необходимыми для сооружения Многоквартирного дома и для сдачи его в эксплуатацию в установленном порядке в срок, предусмотренный Договором.

6.5. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала и не позднее 1 (одного) месяца до окончания наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку, может быть направлено на электронную почту Дольщика, направлено с помощью мессенджеров на телефон, указанный Дольщиком в договоре.

6.6. Получить акт ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.6. настоящего Договора.

6.7. Передать по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий характеристикам и параметрам, предусмотренным п. 3.4., п. 4.2. и Приложением № 1 к настоящему Договору, в течение 6 (шести) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.9. Застройщик вправе отказать Дольщику в подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и передаче Объекта долевого строительства до окончательного исполнения Дольщиком обязательств по оплате Цены Договора, предусмотренных п. 4.1., п. 4.2. настоящего Договора.

6.10. При нарушении Дольщиком обязательств, установленных п. 5.2. настоящего Договора, Застройщик вправе составить и направить Дольщику односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства с возложением на Дольщика обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, перешедших к Дольщику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также требовать взыскания причинённых убытков.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

7.1. Дольщик обязуется внести Долевой взнос в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.2. Дольщик обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства не позднее 2 (двух) месяцев с даты получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома, вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности к передаче Объекта долевого строительства Дольщику, при условии соблюдения Застройщиком требований по качеству строительства.

С даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей.

7.3. Дольщик обязуется за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

7.4. Дольщик не в праве:

- требовать от Застройщика передачи ключей от Объекта долевого строительства или допуск в него для проведения ремонта, перевозки мебели и т.д., до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

- изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого участия в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого участия в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

7.5. Дольщик до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра Объекта долевого строительства, в котором может быть указано несоответствие Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства дефектов и (или) недостатков.

Дольщик не вправе требовать от Застройщика устранения недостатков Объекта долевого строительства, возникших после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по вине третьих лиц, или самого Дольщика, в том числе в случае замены оборудования, изделий, конструктивных элементов, соответствующих проектной документации.

7.6. Дольщик вправе передать свои права требования и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с законодательством РФ только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора, Дольщик обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Многоквартирный дом, регламентам и иным обязательным требованиям в области строительства, а также условиям, оговоренным сторонами в настоящем Договоре.

Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

Объект долевого строительства передается Дольщику со следующими параметрами:

- в квартире установлены стеклопакеты;
- лоджия остеклена;
- установлена входная металлическая дверь;
- смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом (без полотенцесушителя);
- разведена система электроснабжения с установкой розеток и выключателей;
- установлены приборы учета электроэнергии, воды и газа;
- подведены водопровод и канализация;
- стены оштукатурены;
- на полу выполнена цементно-песчаная стяжка;
- на потолках заделаны швы;

8.2. Дольщику запрещено делать несогласованные перепланировки и реконструкции в приобретаемом Объекте долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства устанавливается в 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия или иного документа о передаче помещений в Многоквартирном доме. В отношении инженерного и технологического оборудования, относящегося непосредственно к Объекту долевого строительства (розетки, выключатели, индивидуальные приборы учета, газовый котел, радиаторы отопления, окна, входную дверь и пр.) применяются гарантийные сроки, установленные заводом-изготовителем данного оборудования, по истечении данных гарантийных сроков в случае поломки данного оборудования ответственность Застройщика не наступает.

8.4. Подписывая Акт-приема передачи Объекта долевого строительства, Дольщик подтверждает, что ему передана инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция). Данная Инструкция носит характер рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества и

обязательна к исполнению на основании действующих законодательных актов и регламентов РФ. Несоблюдение требований, изложенных в Инструкции влечет преждевременное изменение потребительских качеств Объекта долевого строительства и отказ Застройщика в их восстановлении. Текст инструкции выложен на сайте _____.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: передачи Дольщиком Застройщику Долевого взноса в полном объеме и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. В случае нарушения, установленного Договором, срока внесения Долевого взноса Застройщик вправе потребовать у Дольщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного Долевого взноса за каждый день просрочки.

В случае если Дольщик не внес денежные средства в месяце, указанном в графике оплаты долевого взноса, цена квадратного метра может быть пересмотрена в соответствии с ценами, действующими в месяце фактической оплаты. В связи с этим цена договора может подлежать изменению.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки внесения Дольщиком Долевого взноса более чем на 2 (два) месяца по сравнению со сроками, предусмотренными Договором. При этом Застройщик лишается права на отказ от исполнения Договора по указанному основанию в случае принятия им просроченного исполнения.

9.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику на счет, указанный в Договоре Счета эскроу.

9.6. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке со дня направления другой Стороне уведомления об отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом или может быть направлено на электронную почту Дольщика, направлено с помощью мессенджеров на телефон, указанный Дольщиком в Договоре.

9.7. Настоящий договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами с протокольной формой отражения результатов консультаций, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

11.2. При нарушении Дольщиком срока внесения Долевого взноса, предусмотренного настоящим Договором, или при нарушении Застройщиком сроков ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также иных обязательств, принятых на себя Сторонами по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

11.3. Убытки в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной Стороной в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме сверх неустойки.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Залогом в порядке, установленном ст. ст. 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных законом и (или) настоящим Договором;

2) уплата Дольщику, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

12.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства:

- земельный участок, с кадастровым номером 39:15:000000:13501, площадью 12861,00 кв. м., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка б/н от 25.11.2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 39:15:000000:13501-39/021/2020-8 регистрационная запись 39:15:000000:13501-39/021/2020-8. При этом возникший в соответствии с положениями закона и настоящего Договора залог земельного участка, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного Многоквартирного дома;

- строящийся (создаваемый) на вышеуказанном земельном участке Многоквартирный дом.

13. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. «Форс-мажорные обстоятельства» означают:

1) любой указ, постановление любого федерального, государственного или муниципального органа, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего Договора;

2) забастовки, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход выполнения обязательств по договору;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Условия настоящего Договора, а также любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней.

14.3. Дольщику известно о возможном изменении проекта (изменении количества этажей, квартир, офисных помещений, подвалов и пр.), изменении земельного участка, его площади, границ

и кадастрового номера, а также изменении состава общего имущества многоквартирного жилого дома, и он не возражает против внесения изменений в проектную документацию и дает на это свое согласие.

14.4. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Дольщик, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует весь срок действия настоящего Договора. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Дольщиком.

14.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору либо к его приложениям оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

14.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Дольщика, и один экземпляр – для Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Стороны подтверждают, что все условия Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Дольщика и исполнимыми.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

| Застройщик | Дольщик |
|---|------------|
| Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Калининграднефтестрой» | |
| ООО ««Специализированный застройщик «Калининграднефтестрой», Юридический адрес: г. Калининград, пер. Кирова, 2 литер V, ИНН: 3906955492, КПП: 390601001, ОГРН: 1153926006475, _____, Расчетный счет: _____, Банк: _____, БИК: _____, Корр. счет: _____ | Тел. _____ |

Приложение № 1 – поэтажный план (Графический план) объекта долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

Приложение № 1

к ДОГОВОРУ № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №____, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Еловая аллея от _____ 20__ года

Этаж __

№ строительный ____

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК
