

## ДОГОВОР № Н/1-

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:  
РФ, г. Калининград, ул. Нарвская

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

г.Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Верхолаза Антона Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированные по адресу: \_\_\_\_\_;

Именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Долевой взнос** – денежные средства, вкладываемые Участником долевого строительства в строительство многоквартирного дома.

1.1.1. **Застройщик** - хозяйственное общество, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком Многоквартирный жилой дом по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Нарвская, на земельном участке с кадастровым номером **39:15:131412:367**, категория земель - земли населенных пунктов - для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, площадью 1488+/-10 (Одна тысяча четыреста восемьдесят восемь) кв.м.. Данный дом является многоквартирным 5-ти этажным 34-х квартирным жилым домом. Вид - новое строительство, назначение - жилой дом. Дом имеет этажность в 5 этажей (включая один подземный), материал наружных стен - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), перекрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты. Класс энергосбережения - «нормальный» (С), сейсмостойкость 7 баллов. Земельный участок принадлежит Застройщику на правах собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 39:15:131412:367 от 09.06.2020 г.

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Нарвская, имеющий общую площадь 1488+/-10 (Одна тысяча четыреста восемьдесят восемь) кв.м, кадастровый номер: **39:15:131412:367**.

1.1.5. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами в соответствии с п.3.4 Договора и Приложением № 1 и 2 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** - площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балкона/лоджии с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.1.8. **Банк** – ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство № 39-RU39301000-410-2020** от 28.09.2020, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте: [www.liderstroy39.ru](http://www.liderstroy39.ru) (далее – Официальный сайт Застройщика).

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Закон РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

2.1.3. Разрешение на строительство: № 39-RU39301000-410-2020 от 28.09.2020, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

2.1.4. Договор купли продажи земельного участка с кадастровым номером 39:15:131412:367, от 09.06.2020 г.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет для ознакомления Участнику долевого строительства следующие документы:

- Учредительные документы Застройщика.
- Лист записи ЕГРЮЛ, подтверждающий государственную регистрацию Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.
- Разрешение на строительство: № 39-RU39301000-410-2020 от 28.09.2020, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Оригинал опубликованной проектной декларации и размещенной Застройщиком на официальном сайте НАШ.ДОМ.РФ в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 39:15:131412:367, от 09.06.2020 г.
- Согласованную надлежащим образом проектную документацию.

2.3. При заключении настоящего договора стороны согласовывают и подписывают копию поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства (**Приложение № 1**) и основные характеристики объекта строительства (**Приложение № 2**).

2.4. Вышеуказанные приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и могут быть изменены только по дополнительному письменному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.6. Застройщик подтверждает, что им представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калининградской области.

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

2.8. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, прекращается.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Участник долевого строительства принимает на себя обязательство осуществлять оплату своего долевого взноса в строительство многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Договора и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

3.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом на выделенном ему земельном участке и после ввода его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

3.3. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. В эту стоимость входит выполнение строительно-монтажных работ.

3.4. Размер долевого взноса Участника долевого строительства, указанный в пункте 3.3. настоящего договора соответствует имущественным правам (доле) в законченном строительстве многоквартирном доме в размере \_\_\_х комнатной квартиры 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 (\*лоджии), под строительным номером \_\_\_\_, расположенной на \_\_ (\_\_\_\_\_) этаже.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии или балкона. Площадь лоджии и балконов рассчитывается с понижающими коэффициентами: для лоджии – 0,5 (от площади лоджии), для балконов – 0,3 (от площади балкона).

3.6. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 3.4. настоящего Договора, будет уточняться по данным фактических обмеров органа/специализированной организации, осуществляющих учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Фактический номер и фактическая площадь Объекта определяются по окончании строительства после паспортизации дома и указываются в акте приема-передачи Квартиры в соответствии с техническим паспортом

3.7. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома подлежит изменению по условиям, предусмотренным п.4.3. настоящего Договора, а также по согласованию сторон в случае и в порядке, определенном отдельным соглашением. При недостатке денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, все расходы по завершению строительства и вводу многоквартирного дома в эксплуатацию несёт Застройщик.

3.8. Застройщик обязуется произвести ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок до 28 марта 2022 года.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, срок передачи объектов долевого строительства является единым для всех участников долевого строительства.

3.9. Квартира передается участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующем состоянии: установлена входная дверь, оконные блоки (ПВХ) с подоконной доской и откосами, радиаторы отопления, газовый котел, счетчики учета холодной воды и газа, стены оштукатурены, потолки без отделки, по полам стяжка, сделан электрический развод по квартире, в том числе розетки, выключатели, сделан сантехнический ввод холодной воды и выпуски со стояков, канализационные выходы.

Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания акта-приема передачи объекта долевого строительства

3.10. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается Застройщиком в проектной декларации, публикуемой в порядке, установленном действующим законодательством, и включает в себя: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации (кладовая уборочного инвентаря, электрощитовые, насосная и водомерный узел), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также вне пределов дома, но в пределах земельного участка (кабельные линии электроснабжения и прочее), земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, относящиеся к МОП, расположенные на указанном земельном участке. Границы, кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные вспомогательные объекты, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и могут быть изменены Застройщиком до ввода дома в эксплуатацию без согласования с участниками строительства.

3.11. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте: [www.liderstroy39.ru](http://www.liderstroy39.ru).

3.12. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3.13. С правовым основанием для заключения настоящего Договора Стороны ознакомились и определили, что руководствуются следующим:

- настоящим договором;
- 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 № 214-ФЗ);
- Федеральным законом от 7 февраля 1992 года N 2300-1" О защите прав потребителей"
- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Разрешением на строительство № 39-RU39301000-410-2020 от 28.09.2020, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Согласованной и утвержденной в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, Проектной декларацией на многоквартирный жилой дом, размещенной на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте: [www.liderstroy39.ru](http://www.liderstroy39.ru) (далее – Официальный сайт Застройщика);
- Заключением № ЗОС/116/39-001045 от 28 декабря 2020 г. уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенное на Официальном сайте Застройщика и сайте <https://наш.дом.рф>.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора, то есть сумма денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта, определяется исходя из расчета:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тысяч рублей за 1 кв.м. общей приведенной площади Квартиры и на момент заключения настоящего договора составляет (\_\_\_\_\_ тыс. руб. \* \_\_\_\_\_ кв.м.) = \_\_\_\_\_ рублей (далее – денежные средства), с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Оплата долевого взноса производится на расчетные счета, указанные Сторонами или любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

4.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.3.1. настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.3. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.3. настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 4.3.1. настоящего Договора.

4.3.1. Эскроу-агент: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

(наименование и реквизиты банка – эскроу - агента)

(далее именуемый «Банк» или «Эскроу агент»);

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой»;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

рублей 00 копеек;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до 28 сентября 2022 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: 40702810532580000651 (р/с Застройщика).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Дог. № \_\_\_\_\_ участия в** Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_»

*долевым стр-ве от \_\_\_\_\_ г. за жилое пом. усл. ном. \_\_\_\_\_, НДС не облагается».*

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса на счет эскроу, Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4.4. В случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам окончательного обмера с целью постановки на кадастровый учет, изменяется и его стоимость, указанная в п. 3.3. Договора. Стороны обязуются произвести взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

В случае, если по результатам обмеров помещений доля Участника долевого строительства изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства, а Участник долевого строительства произвести доплату долевого взноса Застройщику. Перерасчет стоимости договора производится в случае увеличения либо уменьшения площади объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. В случае увеличения доли Участника долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, стоимость дополнительно оплачиваемых квадратных метров определяется исходя из цены 1 (одного) метра квадратного, указанного в п.4.1. настоящего Договора, доплата производится Участником долевого строительства за всю площадь превышения (0,5 кв.м. плюс превышение). Перерасчет и возврат/доплата денежных средств производятся до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведений о произведенном перерасчете.

4.5. Суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.6. Участник долевого строительства несет затраты по изготовлению документов технического и кадастрового учета и по осуществлению регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- настоящего договора;
- дополнительных соглашений к настоящему договору;
- права собственности на Объект после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

## **5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

5.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство многоквартирного дома.

5.2. Застройщик обязан в соответствии со ст. 20, 21 Закона № 214-ФЗ предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, информировать его о ходе выполнения работ.

5.3. Обеспечить организацию строительства многоквартирного дома, а также 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.

5.4. Выполнить работы по инженерному обеспечению, наружному утеплению, благоустройству и озеленению в соответствии с проектной документацией. Стоимость указанных работ включена в долевой взнос.

5.5. Обеспечить соответствие качества выполняемых строительных работ действующим строительным нормам и правилам, и за свой счет устранять выявленные недостатки.

5.6. Получить акт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.8. настоящего договора.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

5.7. В соответствии с п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

5.8. Застройщик имеет право досрочно передать Объект Участнику долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязуется произвести полный расчет к моменту подписания акта приема-передачи.

5.9. Передача объекта долевого строительства осуществляется в течение шести месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.11. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.6.7. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признаются перешедшими к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства соответствующего уведомления либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.12. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по оплате цены настоящего договора, установленных разделом 3 настоящего договора, расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.13. Застройщик имеет право до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений, согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в процессе строительства Многоквартирного жилого дома.

5.14. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п.п. 4.4. Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

5.15. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Квартиры юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Квартиры выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Участник долевого строительства обязан оплатить долевой взнос в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. 3.3. и разделом 4 настоящего Договора.

6.2. Участник долевого строительства вправе получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства, а также получать ее на официальном сайте Застройщика.

6.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с законодательством РФ с согласия Застройщика.

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение конфигурации и площади земельного участка в соответствии с п. 13.2. настоящего договора.

6.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на строительство на территории многоквартирного дома вспомогательных объектов недвижимости, не относящихся к МОП (зданий и сооружений хозяйственно-бытового назначения, сооружений для хранения автотранспорта, пр).

6.7. Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Застройщиком требований по качеству строительства.

6.8. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.9. С момента подписания актов приема-передачи обязательства Застройщика считаются исполненными, а Участник долевого строительства принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей.

6.10. Участник долевого строительства обязуется за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания актов приема-передачи.

6.11. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование объекта долевого строительства, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электропроводки, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации, в том числе путем удержания из суммы поступившей в оплату цены Договора.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства 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.

Объект долевого строительства (квартира) передается Участнику долевого строительства со следующими параметрами:

- в квартире установлены стеклопакеты;
- установлена входная металлическая дверь;
- смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом;
- 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.

7.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав результата участия в долевом строительстве. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства,

составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: оплаты Участником долевого строительства долевого взноса в полном объеме и передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (по тексту настоящего Договора - Федеральный закон), и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере, установленном п. 6 ст. 5 Федерального закона.

8.5. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно, при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или при просрочке внесения единовременного платежа более чем на два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, и договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае нарушения Застройщиком условий п.5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика пени в размере, установленном п. 2 ст. 6 Федерального закона.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.8. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.7.,8.5., Участник долевого строительства отказывается от права требования на объект долевого строительства.

8.9. Настоящий договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только при согласии Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

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

9.3. Уступка прав требований и перевод долга по Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

9.4. В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

## 10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, 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 правилами о подсудности.

## 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных 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 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

11.2. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной стороной в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме.

11.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора на указанный Объект не заключено никаких других договоров с третьими лицами, под арестом, запрещением он не находится.

## 12. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

12.1. 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-мажор» означает:

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.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства делятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

### 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, в части замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки в пределах габаритов здания (либо с незначительным изменением габаритов), замены материалов ограждающих конструкций и отделки, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость здания, а также корректировки проектной документации, в части изменения этажности здания, изменения параметров строительного Объекта либо вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций, без получения на данные изменения Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.2. Участник долевого строительства, на правах залогодержателя, не возражает против возможных изменений, вносимых Застройщиком в границы земельного участка с к/н **39:15:131412:367** (Калининградская область, город Калининград, улица Нарвская), в том числе путем его раздела, объединения с другим земельным участком и т.п., если указанные изменения вносятся с соблюдением требований действующего законодательства и не нарушают прав Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору, с сохранением права залога на вновь образованный земельный участок. Участник долевого строительства дает Застройщику свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на оформление указанного земельного участка в собственность путем его выкупа с заключением договора купли-продажи, направленных на межевание земельного участка (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с перераспределением, разделом земельного участка, объединением), постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на исходный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, снятие обременений (залога) на исходный земельный участок, при условии сохранения обременения на вновь образованный земельный участок, на котором непосредственно расположен Объект долевого строительства.

13.3. Участник долевого строительства не возражает против строительства Застройщиком иных объектов (жилых/нежилых) на земельном участке с к/н **39:15:131412:367** (Калининградская область, город Калининград, улица Нарвская), либо на ином, вновь образованном земельном участке, производном от вышеуказанного земельного участка, если такое строительство не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.4. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в случае продолжения и завершения Застройщиком строительства Объекта долевого строительства с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Закона (счета эскроу), и за счет средств целевого кредита, выданного Застройщику уполномоченным банком, правила статьи 13 Закона в отношении настоящего Договора применяться не будут.

### 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. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего Договора (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных»).

14.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору либо к его приложениям оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

14.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, и один экземпляр – для Управления Росреестра по Калининградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой»**

236001, Калининградская обл., г Калининград, ул. Бронницкая, 19-1

ОГРН 1203900005407,

ИНН 3906391172, КПП 390601001

р/с 407 028 105 325 8 0000 651

ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

к/с 30101 810 6 0000 0000786

БИК 044030786

**Дольщик:**

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу:

**Приложение № 1** – копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.

**Приложение № 2** – основные характеристики объекта строительства.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ **А.А. Верхолаз**

\_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**Приложение № 1 к договору № Н/1-\_\_ участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома**  
по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Нарвская от  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.  
\_\_ этаж, № строительный \_\_\_\_**

**Застройщик \_\_\_\_\_ А.А. Верхолаз**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_**

**Приложение № 2 к договору № Н/1-\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**  
по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Нарвская  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- количество этажей – 5 (в т.ч. подвальный этаж);
- общая площадь здания (многоквартирного дома) – 2597,95 кв. м.;
- назначение: жилое
- Стены наружные – Бескаркасные из мелкоштучных каменных материалов;
- перекрытия – Сборно-монолитные железобетонные;
- Крыша – плоская из рулонных материалов, с организованным внутренним водостоком;
- класс энергоэффективности – С (нормальный)
- класс сейсмостойкости - 7 баллов

2. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта.

Техническое состояние на момент сдачи:

- окна – металлопластиковые стеклопакеты с подоконниками;
- стены – оштукатуренные;
- потолки – заделка швов;
- полы – цементная стяжка с шумоизоляцией и утеплением;
- входная дверь – металлическая;
- разводка электропроводки;
- монтаж автономной отопительной системы из труб ППР;
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- ввод кабеля сетей связи;
- установка индивидуального автоматизированного газового котла и стальных радиаторов;
- установка счетчиков воды, эл. энергии и газа;
- Штукатурка внутренних стен;
- Двери межкомнатные: нет.

3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение;
- Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства: 3;
- Общая площадь: \_\_\_ кв.м.;
- Количество комнат: \_\_\_
- Площадь комнат: \_\_\_ кв.м.;
- Площадь: кухня- \_\_\_ кв.м.; холл- \_\_\_ кв.м.; ванная- \_\_\_ кв.м.; лоджия- \_\_\_ кв.м. с коэф.0,5 (\_\_\_ кв.м. с коэф.1)

Застройщик \_\_\_\_\_ А.А. Верхолаз

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_