

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № НомерДоговора

г. Калининград

ДатаДоговора(ДЛФ='DD').

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГАГАРИНСКИЙ", имеющее ИНН 3918016095, в лице генерального директора Вакуленко Елены Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

ПокупателиДоговора[1].с_гражд РФ ПокупателиДоговора[1].Покупатель,
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.ДатаРождения года рождения, место рождения:
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Место рождение], ПокупателиДоговора[1].с_им паспорт
серии ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, серия] №
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, номер], выданный
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, дата выдачи] г.
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, кем выдан], код подразделения:
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, код подразделения],
ПокупателиДоговора[1].с_зарег по адресу: ПокупателиДоговора[1].Покупатель.Адрес,
ПокупателиДоговора[1].с_имен в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой
стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевым
строительстве о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевым строительстве (далее – «Договор») **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «**Многоэтажные многоквартирные дома на земельном участке с КН 39:15:132702:1582 по ул. Пригородной в г. Калининграде (I, II, III, IV этапы строительства)**» **I этап строительства**, по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пригородная, Дом № 1 по ГП, адрес строительный (далее именуемый – **Многоквартирный жилой дом**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома** передать в собственность **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства**, определенный в п. 1.3 настоящего договора, а **Участник долевого строительства**, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять **Объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**.
- 1.2. **Многоквартирный жилой дом** строится на основании разрешения на строительство № 39-15-543-2023 от 04.12.2023 года, Министерством градостроительной политики Калининградской области, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132702:1582 площадью 43611 кв.м. по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пригородная, предоставленном застройщику в аренду под строительство многоквартирного жилого дома на основании договора аренды земельного участка б/н от 29.08.2023 года.
- 1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение **ОбъектНедвижимости.[Количество жилых комнат] комнатная квартира со строительным номером** **ОбъектНедвижимости.СтроительныйНомер** (**ОбъектНедвижимости.СтроительныйНомер(Прописью)**) общей приведенной проектной площадью **ОбъектНедвижимости.[Общая площадь]** (**ОбъектНедвижимости.[Общая площадь](Прописью)**) кв. метров, общей площадью [**Общая площадь (без лоджии)**] (**Договоры по недвижимости**) [**Общая площадь (без лоджии)**] (**Договоры по недвижимости**)](**Прописью**) кв. метров, включающей в себя в том числе площадь лоджии, террасы или балкона (при наличии) с приведенными коэффициентами, расположенная на **ОбъектНедвижимости.Этаж этаже в ОбъектНедвижимости.Секция секции** строящегося **Многоквартирного жилого дома** по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пригородная, Дом № 1 по ГП.

Строительный номер	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь комнат	Строительные оси	Проектная площадь ЛОДЖИИ (с учетом понижающего коэф. 0,5) (кв.м.)	Общая площадь (без учета площади ЛОДЖИИ) (кв.м.)	Проектная площадь балкона (с коэф. 0,3)	Общая приведенная проектная площадь (сумма столбцов 7 и 8 Таблицы) (кв.м.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объект Не движимости. Строительный номер	Объект Не движимости. Секция	Объ	Объект Не движимости. [Колончатый]	Объект Не движимости. [Площадь комнат]	[Строительные оси (Договоры по недвижимости)]	[Площадь лоджии (Договоры по недвижимости)]	[Общая площадь (без лоджии) (Договоры по недвижимости)]	[Площадь балкона (Договоры по недвижимости)]	Общая Площадь

Указанный номер Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома являются предварительными номерами, присвоенными им на период строительства Многоквартирного жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, после проведения обмеров жилых и нежилых помещений Многоквартирного жилого дома кадастровым инженером Объекту долевого строительства и Многоквартирному жилому дому будет присвоен постоянный номер.

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

- Вид и назначение: Многоквартирный жилой дом;
- Количество надземных этажей: 10;
- Количество подземных этажей: 1 подземный этаж
- Общая площадь Многоквартирного жилого дома 55 681,78 кв. м;
- Материал наружных стен: бескаркасная с несущими продольными и поперечными наружными и внутренними стенами из мелкоштучных каменных материалов;

-Материал поэтажных перекрытий: **сборный железобетон**;

-Класс энергоэффективности: В;

-Класс сейсмостойкости: 6 баллов;

- 1.4. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительством Многоквартирного жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе площадь лоджии с $K=0,5$, террасы или балкона с $K=0,3$ (при наличии) будет уточнена по результатам обмеров жилых и нежилых помещений Многоквартирного жилого дома кадастровым инженером.
- 1.5. По условиям настоящего договора каких-либо прав и обязанностей на нежилые помещения, не относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, расположенные в подземном этаже Многоквартирного жилого дома и на межэтажных лестничных клетках Многоквартирного жилого дома у Участника долевого строительства, не возникает.
- 1.6. 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.

2. Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.

2.1. Застройщик обязуется:

- 2.1.1. обеспечить выполнение работ по строительству Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами, и условиями настоящего договора.
- 2.1.2. обеспечить выполнение работ по строительству Многоквартирного жилого дома в срок до **04.12.2028** года.
- 2.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в установленном порядке.
- 2.1.4. в течение **двух месяцев** с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, но не позднее **04.02.2029** года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Многоквартирного жилого дома и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 2.1.5. в течение гарантийного срока, установленного настоящим договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.
- 2.2.1. уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В случае увеличения общей приведенной фактической площади Объекта долевого строительства, исчисленной на основании данных из технического плана помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, произвести Застройщику доплату в порядке и на условиях, определенных в п. 3.5.1. настоящего договора.
- 2.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 2.2.3. В срок не более двух месяцев со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов (технический план, кадастровый паспорт и др. документы) и представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.
- 2.2.4. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.

- 2.2.5. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном жилом доме.
- 2.2.6. Письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, места жительства, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.
- 2.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 2.1.4. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.
- 2.4. Право требования на получение Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства за счет собственных и за счет кредитных денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
- 2.5. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

- 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена договора) определен сторонами в сумме **СуммаДоговораБезРассрочки (СуммаДоговораБезРассрочки(Прописью))**. Цена настоящего договора определена из расчета **ЦенаЗаКвМ (ЦенаЗаКвМ(Прописью))** рублей за 1 (один) квадратный метр общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, умноженной на общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.3 настоящего договора. При расчете цены настоящего договора учтена общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе приведенную площадь лоджии с $K=0,5$, террасы или балкона с $K=0,3$ (при наличии).

- 3.2. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств (цены договора) в размере **СуммаДоговораБезРассрочки (СуммаДоговораБезРассрочки(Прописью))** осуществляется Участником долевого строительства после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО СБЕРБАНК, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, в следующем порядке:

СуммаДоговораБезРассрочки (СуммаДоговораБезРассрочки(Прописью)) в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области; в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

Депонент: Покупатели Договора[1]. Покупатель

Бенефициар: ООО "СЗ ГАГАРИНСКИЙ",

Депонируемая

сумма:

СуммаДоговораБезРассрочки

(СуммаДоговораБезРассрочки(Прописью))

Порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения: Участник долевого строительства обязуется внести Депонируемую сумму на счет эскроу единовременно не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до _____ г.

3.3. **Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:**

Участник долевого строительства осуществляет оплату цены договора за счет собственных средств в размере _____ (_____ **00 копеек**)

и за счет кредитных средств в размере _____ (_____ **00**

копеек), предоставляемых ПУБЛИЧНЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование - ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 31 декабря 2014 года №_436, местонахождение: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.64, лит. А, кор./счет 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России, ОГРН 1027800000140, ИНН 7831000027, КПП 780601001, БИК 044030790 (далее – «Банк») на основании Кредитного договора №_____ от «__», заключенного между Банком и Участником долевого строительства в городе _____ (далее – «Кредитный договор»). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

По соглашению Сторон до момента оплаты цены договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены договора на аккредитиве, открытом в Банке на имя Участника долевого строительства, в следующем порядке:

Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает в Банке документарный, безотзывный, покрытый (депонированный) аккредитив (далее – «аккредитив»), исполняемый без акцепта Участника долевого строительства (Плательщика), на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей ____ копеек;
- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;
- Плательщик: _____ (Участник долевого строительства);
- Банк – эмитент: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Получатель: _____ (Участник долевого строительства);
- Условия оплаты: без акцепта;
- Срок действия аккредитива: ____ (____) дней с даты открытия;

Иные условия аккредитива определяются Участником долевого строительства в заявлении на открытие аккредитива.

Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и аккредитив, несет Участник долевого строительства.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: указан в п.1.3. Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Депонента:

Получатель: _____, номер банковского счета _____, Банк получателя: ПАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК _____, кор. счет: _____

в пользу Бенефициара: ООО "СЗ ГАГАРИНСКИЙ", имеющее ИНН _____ Организация.ИНН(Прописью), КПП _____ Организация.КПП(Прописью), ОГРН _____ Организация.ОГРН(Прописью), р/с [ОРГ Расчетный счет (Договоры по недвижимости)] в [ОРГ Наименование банка (Договоры по недвижимости)], Кор/сч [ОРГ Корректировочный счет (Договоры по недвижимости)], БИК [ОРГ БИК (Договоры по недвижимости)].

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № **НомерДоговора** участия в долевом строительстве от «**ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**».

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату

обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п. 1.2. Договора.

- 3.4. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5% от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.
- 3.5. Цена настоящего договора может быть изменена только на основании п. 3.6 настоящего договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего договора.
- 3.6. Цена настоящего договора подлежит изменению в следующих случаях:
 - 3.6.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, будет больше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего договора, цена настоящего договора подлежит увеличению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом доплата до полного размера цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об увеличении цены настоящего договора и необходимости произвести соответствующую доплату.
 - 3.6.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технического плана помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, цена настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства о возврате денежных средств.
- 3.7. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.
- 3.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 3.9. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.
- 3.10. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «Сбербанк» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

4. Гарантийный срок.

- 4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).
- 4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

- 4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

5. Уступка прав требований и перевод долга по договору.

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора уступить свое право требования к Застройщику по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.
- 5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.
- 5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- 5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.
- 5.9. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6. Прочие положения.

- 6.1. Во всем ином, не предусмотренном настоящим договором, отношения сторон регулируются 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» с последующими изменениями и дополнениями и иным действующим законодательством РФ.
- 6.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства.
- 6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания передаточного акта о приемке в собственность Объекта долевого строительства.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

- 6.4. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном жилом доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
- 6.5. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5. настоящего договора, они несут материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 6.6. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Настоящий договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
- 6.7. В случае просрочки Участником долевого строительства внесенного единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 6.8. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на **Залоговый счет Участника долевого строительства № _____** (далее – «Залоговый счет»), открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, КПП 780601001, ОГРН 1027800000140, зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Банком России 31 декабря 2014 года, расположенному по адресу: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А; Zalog_ipoteka@bspb.ru), права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер Залогового счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.
- 6.9. При расторжении настоящего Договора до поступления денежных средств на счет эскроу денежные средства, размещенные на аккредитиве, подлежат возврату Участнику долевого строительства посредством перечисления на указанный выше Залоговый счет Участника долевого строительства, открытый в Банке, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору.
- 6.10. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше Залоговый счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.
- 6.11. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств по

настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу и настоящего Договора.

- 6.12. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Многоквартирного жилого дома, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства.
- 6.13. На основании п. 5 ст. 5 и п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией Договора, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 6.14. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Застройщик обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Участника долевого строительства досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.
- 6.15. Застройщик имеет право в ходе строительства Многоквартирного жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Многоквартирный жилой дом и земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Многоквартирному жилому дому и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения нежилых помещений Многоквартирного жилого дома, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются незначительными, согласованными и принятыми Сторонами.
- 6.16. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, второй - для Участника долевого строительства.
- 6.17. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

7. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: ООО «СЗ ГАГАРИНСКИЙ» ИНН: 3918016095, КПП: 391801001, ОГРН: 1223900001357, р/с 40702810320000101473, Банк: КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8626 ПАО СБЕРБАНК, БИК: 042748634, к/с 30101810100000000634, Юридический адрес: 238326, Калининградская Область, г.о. Зеленоградский, г Зеленоградск, ул Автомобилистов, дом 5, этаж ЦОКОЛЬНЫЙ № 1, помещение 1

_____ Генеральный директор ООО "СЗ ГАГАРИНСКИЙ " Вакуленко Е. А.

Участник долевого строительства:	Участник долевого строительства:
Покупатели Договора[1].с_гражд РФ	Покупатели Договора[1].Покупатель,
Покупатели Договора[1].Покупатель.ДатаРождения	года рождения, место рождения:

ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Место рождение], ПокупателиДоговора[1].с_им паспорт
серии ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, серия] №
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, номер], выданный
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, дата выдачи] г.
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, кем выдан], код подразделения:
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, код подразделения],
ПокупателиДоговора[1].с_зарег по адресу: ПокупателиДоговора[1].Покупатель.Адрес.
Телефон: ПокупателиДоговора[1].Покупатель.Телефон. Электронная почта:
Партнер.[Электронная почта]

(_____)

**Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора
от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Жилой дом запроектирован шестнадцатисекционный из 10 надземных этажей.
Жилой дом кирпичный с наружным утеплением и отделкой декоративной штукатуркой;
Материал поэтажных перекрытий: плиты перекрытия.
Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение.

Внутренняя отделка квартиры:

- окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты;
- стены – оштукатуренные;
- полы – плиты цементно-песчаная стяжка;
- входная дверь;
- разводка электропроводки; счетчик электроэнергии в щите на лестничной площадке;
- монтаж отопительной системы.
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов, счетчик холодной и горячей воды;
- теплоснабжение и снабжение горячей водой централизованное (возможна замена на систему автономного теплоснабжения и снабжения горячей водой с установкой двухконтурного газового котла и счетчика потребленного газа при появлении технической возможности).

Застройщик: ООО «СЗ ГАГАРИНСКИЙ» ИНН: 3918016095, КПП: 391801001, ОГРН: 1223900001357, р/с 40702810320000101473, Банк: КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8626 ПАО СБЕРБАНК, БИК: 042748634, к/с 30101810100000000634, Юридический адрес: 238326, Калининградская Область, г.о. Зеленоградский, г Зеленоградск, ул Автомобилистов, дом 5, этаж ЦОКОЛЬНЫЙ № 1, помещение 1

_____ **Генеральный директор ООО «СЗ ГАГАРИНСКИЙ» Вакуленко Е. А.**

Участник долевого строительства: ПокупателиДоговора[1].с_граж РФ
ПокупателиДоговора[1].Покупатель, ПокупателиДоговора[1].Покупатель.ДатаРождения
года рождения, место рождения: ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Место рождение],
ПокупателиДоговора[1].с_им паспорт серии ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ,
серия] № ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, номер], выданный
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, дата выдачи] г.
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, кем выдан], код подразделения:
ПокупателиДоговора[1].Покупатель.[Документ, код подразделения],
ПокупателиДоговора[1].с_зарег по адресу: ПокупателиДоговора[1].Покупатель.Адрес.
Телефон: ПокупателиДоговора[1].Покупатель.Телефон. Электронная почта:
Партнер.[Электронная почта]

_____ (_____)

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора
от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')

ОбъектНедвижимости.Этаж-й этаж, ОбъектНедвижимости.Секция-я секция

ОбъектНедвижимости.Изображения.[оси строительные]

Застройщик:

_____ **Генеральный директор ООО «СЗ ГАГАРИНСКИЙ» Вакуленко Е. А.**

Участник долевого строительства:

_____ (_____)