

ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА

не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться (будут отличаться) в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и/или состава участников правоотношений и/или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Калининград

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОНАЛЬД ТРЕЙД ПЛЮС, ИНН 3906322718, ОГРН 1143926013659, дата государственной регистрации 17.04.2014 г., орган, осуществивший государственную регистрацию: МРИ ФНС № 1 по Калининградской области, адрес (место нахождения) 236023, г. Калининград, ул. Космонавта Леонова, д.74. литера II из литера А, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Астапова Ивана Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности, именуемые как «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды **земельный участок с кадастровым номером 39:22:010006:196 площадью 1027 +/- 11 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, МО «Янтарный городской округ», пгт Янтарный, ул. Обогагительная, д. 2** (далее по тексту Договора – «Земельный участок») и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ), для строительства (создания) на Земельном участке в соответствии с проектной документацией многоквартирного дома, включая затраты на приобретение права на Земельный участок, выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры (внеплощадочные, внутриплощадочные сети, сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового и ливневого канализования и др.), и иные затраты Застройщика.

1.2. Участник долевого строительства – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома на условиях настоящего Договора, включая затраты на приобретение Застройщиком, прав на указанный в п.1.1

Договора Земельный участок, выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе затраты согласно п.1.1, п.2.1 Договора, относящиеся к объекту долевого строительства, и иные затраты Застройщика.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома подтверждают:

1.3.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды сроком до 09.03.2033 г. на основании Договора № 28-02/2023 аренды земельного участка от 09.03.2023 г. регистрационный номер записи о регистрации договора: 39:22:010006:196-39/021/2023-2 от 20.03.2023 г., регистрационный номер записи обременения в виде аренды: 39:22:010006:196-39/021/2023-1 от 20.03.2023 г.

1.3.2. **Разрешение на строительство № 39-22-519-2023 от 23.11.2023 г, выдано Министерством градостроительной политики Калининградской области.**

1.3.3. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИЖС) раскрывает информацию, указанную в Законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.3.4. Проектная декларация Застройщика на строительство Многоквартирный дома №39-001400 размещена на портале Единой информационной системы жилищного строительства 12.03.2024 г. (адрес сайта (портала) наш.дом.рф) и на сайте Застройщика <https://moris39.ru>.

Изменения в проектную декларацию размещаются (публикуются) в установленном законодательством Российской Федерации порядке на портале Единой информационной системы жилищного строительства.

1.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

1.4.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.4.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

1.5. Участник подтверждает, что:

1.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного

дома;

- о выполнении благоустройства территории, в том числе о местах расположения детских игровых и спортивных площадках, площадках сбора мусора, урн и иных элементов благоустройства;

- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

1.5.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по Договору в связи с размещением Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены Договора на счета эскроу, в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать):

Многоквартирный дом по строительному адресу: Калининградская область, МО «Янтарный городской округ», пгт.Янтарный, ул. Обогажительная, (ID объекта, присвоенный на портале Единой информационной системы жилищного строительства: 58059) под коммерческим наименованием «ЖК Морис» (далее по тексту Договора – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства, входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира) (далее по тексту Договора – «Объект» или «Объект долевого строительства») со следующими основными характеристиками Объекта:

Этаж	
Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией	
Общая приведенная площадь жилого помещения (включая общую площадь жилого и вспомогательного назначения), кв.м.	
Количество комнат:	

с целью оформления Участником долевого строительства собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

Планировка Объекта долевого строительства, сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, холодных помещений Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 1. Основные характеристики Многоквартирного дома и описание внутренней отделки Объекта долевого строительства определяются Приложением № 2. Приложения №1, 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом Многоквартирного дома (далее по тексту Договора – «Техническая документация»), составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее по тексту Договора – «Кадастровый инженер») (далее по тексту Договора – «фактическая площадь»).

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта

существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от указанной в п. 2.1 Договора общей приведенной площади Объекта.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей приведенной площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.4.5 настоящего Договора.

2.3. Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи – не позднее 31.12.2025 г., при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. В случае, если передача Объекта Участнику не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то Застройщик обязан в установленном порядке направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору.

Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными по Договору в полном объеме при исполнении в совокупности обязательств:

по оплате цены, установленной Сторонами в п.4.2 Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления в полном объеме денежных средств на счет эскроу; исполнения иных обязательств Участника по оплате, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

по приемке Объекта и подписанию Акта приема-передачи Объекта.

2.4. Объект передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору.

Стороны пришли к соглашению, что в Акте приема-передачи Объекта указывают фактическую площадь Объекта, установленную Кадастровым инженером согласно п.2.2 Договора.

2.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: не позднее 31.08.2025 г. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта. Путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

В случае если по истечении десяти дней с момента направления уведомления об изменении срока строительства, Участник не подтвердит изменение договора или не даст мотивированный отказ, то изменения считаются принятыми и срок окончания долевого строительства автоматически продлевается без подписания дополнительного соглашения, а данное изменение считается согласованным сторонами.

2.6. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

2.6.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь жилых и/или нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии сохранения количества комнат каждого из объектов долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской

Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. У Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (в т.ч. на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном Земельном участке объекты).

Земельный участок, на котором расположены Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером. Увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой, в соответствии со статьей 1 настоящего Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.3 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору.

В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения

настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Завершить строительство Многоквартирного дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства досрочно.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект.

3.2.4. В одностороннем порядке расторгнуть Договор в случае:

- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, если в соответствии с договором, уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период.
- просрочки внесения платежа более чем три месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа.

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

3.3.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.). В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.3.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика, лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.3.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.5 Договора, внести соответствующие денежные средства на банковские реквизиты Застройщика, указанные в сообщении Застройщика;

3.3.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.3.3.3. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта), по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления

Застройщиком предусмотренного 7 настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.3.4. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема передачи Объекта. Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.3.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник заключает договор управления многоквартирным домом с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема передачи Объекта.

3.3.5. В рамках исполнения настоящего Договора, в соответствии с положениями ч. 6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ, после передачи Объекта Участнику по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона № 214-ФЗ и постановления такого Объекта на государственный кадастровый учет, Застройщик обеспечивает подачу заявления о государственной регистрации права собственности Участника на Объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в орган регистрации прав для регистрации права собственности Участника на Объект. После государственной регистрации права собственности Участника на Объект Застройщик обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за отказ Участника от подачи документов Застройщиком для государственной регистрации права собственности Участника на Объект и обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

3.3.6. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, реквизитов документов, удостоверяющих личность, и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.3.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

3.3.8. Право собственности Участника на Объект подлежит обязательной государственной регистрации согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и с учетом положений, согласованных Сторонами, в п.п. 2.8 и 3.3.5 Договора. Если в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объект государственным регистратором будут затребованы дополнительные сведения и/или документы, Участник обязуется предоставить/передать Застройщику необходимые

сведения/документы для предоставления в орган регистрации прав для проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.3.9. До момента государственной регистрации права собственности на Объект не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию. В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.3.10. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.3.11. Принять на себя расходы, за исключением оплаты госпошлин, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, а также иных расходов, вытекающих из обязательств, предусмотренных настоящим пунктом договора. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним распределяются между Сторонами в соответствии с положениями действующего законодательства.

3.3.12. Возместить расходы Застройщика по вывозу строительного мусора, образующегося в период ремонта Объекта Участником – до выбора в установленном законодательством Российской Федерации порядке управляющей компании, а также расходы Застройщика, связанные с кадастровым учетом Объекта. Оплата расходов по вывозу мусора, а также расходов, связанных с кадастровым учетом Объекта, производится единовременным платежом при подписании передаточного акта.

3.3.14. Не использовать коммунальные ресурсы в Объекте долевого строительства до заключения в установленном законодательством Российской Федерации договоров поставки коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- если Многоквартирный дом построен с существенными нарушениями требований к качеству;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.2. Обратиться к Застройщику по вопросу оказания услуг по организации подачи необходимых документов для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также по оформлению договора (соглашения) об уступе прав требований по настоящему Договору. Стоимость услуг по оформлению договора (соглашения) об уступе прав требований по настоящему Договору составляет 1% от цены Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора определен сторонами как произведение общей приведенной площади Объекта (проектной) на _____ (_____) **рублей** ___ **копеек** за 1 (один) квадратный метр общей приведенной площади Объекта (проектной). При расчете цены настоящего договора учтена проектная общая приведенная площадь, т.е. проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя проектную общую площадь и приведенную площадь холодных помещений. Под площадью объекта по тексту договора сторонами понимается общая приведенная площадь.

4.2. На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в размере _____ (_____) рублей __ копеек (Депонируемая сумма).

4.3. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена в случаях, указанных в п. 4.5 Договора.

4.4. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, осуществляется Участником (Депонент) Застройщику (Бенефициар) до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, местонахождение: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-707-00-70 доб.60992851 на следующих условиях:

4.4.1. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, заключить с Эскроу-агентом договор счета эскроу. Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты:

_____.

4.4.2. Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

4.4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, на счет эскроу осуществляется Участником _____, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.4.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4.5. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 4.4 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.6. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агент), в котором 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 и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.5. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном настоящим Договором, после получения Застройщиком Технической документации в отношении Многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Стороны после получения Участником от Застройщика сообщения о получении Застройщиком Технической документации, обязаны произвести между собой следующие расчеты:

4.5.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных Технической документации в отношении Многоквартирного дома, изготовленной после окончания строительства Многоквартирного дома, будет больше проектной площади Объекта долевого

строительства, указанной в п. 2.1. 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. 4.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. 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.

4.5.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных Технической документации в отношении Многоквартирного дома, изготовленной после окончания строительства Многоквартирного дома, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. 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. 4.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. 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.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.7. Если, после того как Участником долевого строительства были зачислены денежные средства на счет эскроу, Участнику долевого строительства по каким-либо причинам, не связанным с расторжением настоящего договора или истечением срока депонирования денежных средств возвратились денежные средства, размещенные на счете эскроу, Участник долевого строительства обязуется не позднее следующего рабочего дня после дня такого возврата денежных средств (далее – День Возврата) уведомить об этом обстоятельстве Застройщика, и в срок не более 3-х рабочих дней со Дня Возврата выполнить со своей стороны все необходимые действия по зачислению (возврату) таких денежных средств на счет эскроу. В случае, если Участник долевого строительства в срок по истечении 3-х рабочих дней со Дня Возврата не обеспечил зачисление (возврат) таких денежных средств на счет эскроу, со следующего дня начинает исчисляться период неисполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате стоимости долевого участия с возможным наступлением для Участника долевого строительства последствий неисполнения обязательств по оплате стоимости долевого участия, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

4.8. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. Внесение оплаты по настоящему Договору производится Участником в сроки и в порядке, определённые ст. 4 Договора (комиссионный сбор за банковские услуги по переводу денежных средств в сумму оплаты по Договору не входит и относится на счёт Участника).

4.10. Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает предоставленное Застройщику право доступа к информации о движении денежных средств на счете эскроу (об исполнении Участником по оплате цены договора путем внесения денежных средств на счет эскроу).

4.11. Денежные средства со счета эскроу, не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), или в иные сроки и в ином порядке, если иные сроки и (или) иной порядок будет предусмотрен законодательством Российской Федерации.

4.12. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с условиями по настоящему Договору, в распоряжении Застройщика останутся излишние или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения.

4.13. В случае если Застройщик получит разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома ранее срока, указанного в п. 2.5. настоящего договора, а графиком платежей, предусмотренным п. 4.4. настоящего договора будут предусмотрены сроки платежей Участника позднее даты получения указанного разрешения, Участник обязан уплатить оставшуюся цену договора в 30-дневный срок с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Объекта (в том числе промежуточного). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года при условии соблюдения правил эксплуатации технологического и инженерного оборудования Участниками долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта в Многоквартирном доме.

5.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Уступка прав требований Участником долевого строительства, равно как уступка прав требований Участником долевого строительства с переводом долга новому участнику долевого строительства возможны только с письменного согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. Стороны согласовали, что до установления обстоятельств (обязательств) изменения цены договора, предусмотренных п.4.5. настоящего Договора и завершения между сторонами расчетов, предусмотренных п.4.5. настоящего договора, Стороны признают уступку прав требований по настоящему договору как уступку прав требований с переводом долга новому участнику долевого строительства.

6.6. Передача Участником долевого строительства в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, возможна только с письменного согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

6.7. Уступка прав требований Участником долевого строительства, равно как уступка прав требований Участником долевого строительства с переводом долга новому участнику долевого строительства, равно как передача Участником долевого строительства в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, совершенные без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

6.8. 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. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6.9. Участник долевого строительства, заинтересованный в получении согласия Застройщика, предусмотренного п.6.5., п.6.6. настоящего договора направляет в адрес застройщика письменное заявление о предоставлении такого согласия Застройщика способами и в порядке, предусмотренными п.10.4. настоящего договора. Застройщик в срок, не превышающий тридцать рабочих дней, рассматривает такое заявление и предоставляет Участнику долевого строительства согласие, предусмотренное п.6.5., п.6.6. настоящего договора или отказ в предоставлении такого согласия.

6.10. В случае, если Застройщиком был обеспечен (софинансирован) для Участника долевого строительства дисконт процентной ставки по ипотечному кредиту на приобретение Объекта долевого строительства по Договору, стороны признают данное обстоятельство достаточным и надлежащим основанием для отказа Застройщика в предоставлении согласия на уступку прав требования по Договору.

В случае уступки прав требования или расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы, понесенные Застройщиком в связи с обеспечением (софинансированием) для Участника долевого строительства дисконта процентной ставки по ипотечному кредиту на приобретение Объекта долевого строительства по Договору.

Расходы, указанные в настоящем пункте Договора, компенсируются (оплачиваются) Участником долевого строительства в срок, не превышающий 5 рабочих дней с даты направления Застройщиком письменного уведомления о необходимости произвести компенсацию таких расходов, либо, в случае расторжения Договора, на условиях соглашения о расторжении Договора.

6.11. Строительство Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств, предоставленных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 550B00TVT2LZMF от 06.03.2024 г.

Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору, указанному в настоящем пункте Договора, является в том числе залог права аренды Земельного участка в пользу ПАО Сбербанк с учетом положений Закона № 214-ФЗ.

6.12. Застройщик имеет право в ходе строительства Жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Многоквартирный дом и Земельный участок изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Многоквартирному дому и площади застройки, изменения в назначении нежилых помещений Многоквартирного дома, элементов благоустройства, изменения систем инженерного обеспечения, инженерного оборудования и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

6.13. Стороны договорились, что, если условиями настоящего договора предусмотрена оплата стоимости (части стоимости) Объекта долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, Участник долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения настоящего договора с государственной регистрации подать соответствующее заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы в уполномоченное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации. В случае, если по истечении пятидесяти рабочих дней с даты, когда Участник долевого строительства должен был подать заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы в уполномоченное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации, денежные средства к Застройщику не поступили ввиду действий (бездействия) Участника долевого строительства, Застройщик вправе требовать уплаты взноса по договору, который должен был быть уплачен за счет средств материнского

(семейного) капитала, непосредственно с Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства.

6.14. Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на обработку, хранение и передачу персональных данных третьим лицам в электронном виде, на бумажных носителях и в устной форме. Передача Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам возможна в рамках исполнения настоящего Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписанному Сторонами передаточному акту.

7.2. До полной оплаты Участником долевого строительства цены договора обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не наступают. В случае, если уплата цены договора полностью или частично произведена Участником долевого строительства в период после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства, то подписание сторонами акта приема-передачи осуществляется в течении 20 (двадцати) рабочих дней с момента внесения Участником долевого строительства последнего платежа по настоящему договору, но при этом не ранее установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства. В случае, если уплата цены договора полностью или частично произведена Участником долевого строительства после наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, то подписание сторонами акта приема-передачи осуществляется в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента внесения Участником долевого строительства последнего платежа по настоящему договору.

7.3. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства, в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. Поставка коммунальных ресурсов осуществляется на основании договоров заключаемых между ресурсоснабжающими организациями и управляющей компанией (и (или), Товариществом собственников жилья, Участником долевого строительства, и т.д.) в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации. В обязательства Застройщика по договору входит подключение Многоквартирного дома к сетям инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями на подключение Многоквартирного дома к сетям инженерного обеспечения. Обеспечение поставки коммунальных ресурсов не входит в обязанности Застройщика по Договору. Стороны согласовали, что отсутствие на момент приемки Объекта долевого строительства каких-либо коммунальных ресурсов не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства. Поставка коммунального ресурса в Объекте долевого строительства может быть ограничена до заключения Участником долевого строительства договора поставки соответствующего коммунального ресурса.

7.4. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 3.3.3. 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 оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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 Жилом доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7.5. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта. При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства. Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

7.6. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

7.6.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7.6.2. Если Многоквартирный дом передан в управление управляющей/эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Многоквартирный дом организация.

8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причин расторжения, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, в порядке, установленном в п.8.4. Договора.

8.3. В случае расторжения Договора независимо от причин расторжения, при условии перечисления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, возврат Участнику денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, установленном п.8.4. Договора, в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ, а в случае расторжения Договора по соглашению сторон, в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

8.4. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ и(или) настоящим Договором, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом или Застройщиком (п.8.3. Договора) на банковские реквизиты Депонента, указанные в договоре счета эскроу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в случае:

- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, если в соответствии с договором, уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период.
- просрочки внесения платежа более чем три месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа.
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.6. Участник согласен, что в случае расторжения Договора в связи с нарушением Участником условий, принятых на себя обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков оплаты по Договору, с даты расторжения Договор не порождает правовых последствий, в том числе права требования Участника в отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре.

8.7. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства или по инициативе Застройщика в связи с неисполнением Участника долевого строительства обязательств по настоящему договору, Участник долевого строительства обязуется в день подписания соглашения о расторжении договора (при расторжении по соглашению сторон), или в срок, не превышающий 3-х рабочих дней с даты одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора или вступления в законную силу решения суда о расторжении настоящего договора, возместить Застройщику убытки, понесенные в связи с заключением и государственной регистрацией настоящего договора в сумме, уплаченной Застройщиком государственной пошлины. Указанные в настоящем пункте убытки возмещаются сверх установленной Законом № 214-ФЗ, неустойки.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3 Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.2, 3.3.9 настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик (при нарушении обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.9 Договора) вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от цены Договора. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. В случае нарушения Участником сроков приемки Объекта Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 0,1% от стоимости Объекта за каждый день просрочки.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора в следствие виновных действий Участника, Застройщик вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 3% от стоимости Объекта.

9.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 3.3.7 Договора, предоставления необходимых документов для государственной регистрации Договора, государственная регистрация Договора не производится, обязательства Сторон по Договору не возникают.

9.8. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.9. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

9.10. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны обязуются обратиться лично либо через представителей в орган регистрации прав, с заявлениями о государственной регистрации Договора, в течение 5(пяти) календарных дней с момента подписания Договора (за исключением случая, указанного в п. 9.7. Договора).

10.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Ленинградский районный суд г. Калининграда.

10.3. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Все письма и уведомления по Договору передаются Сторонами в письменной форме нарочно, по электронной почте или отправляется заказным письмом по адресам, указанным в настоящем Договоре.

Стороны согласовали, что, если Сторонами в реквизитах Сторон указаны адреса электронной почты Сторон, Стороны вправе, направлять друг другу предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения), а также письма и заявления при условии соблюдения требований к обмену документами по электронной почте.

Стороны согласовали, что одновременное соблюдение следующих требований является обязательным для переписки между Сторонами посредством электронной почты:

-письмо (заявление, уведомление, претензия и т.д.), направляемое по электронной почте, должно представлять собой электронный образ документа на бумажном носителе в формате PDF, разрешение не менее 300 т/дюйм, содержать адресата, отображать суть письма, должно содержать графическое отображение подписи лица, подписавшего письмо

и идентифицирующие подписавшего сведения (фамилия инициалы физического лица, либо фамилию, инициалы и должность представителя юридического лица);

-если письмо (заявление, уведомление, претензия и т.д.), направляемое по электронной почте, состоит из нескольких листов и/или имеет приложения, то направляется одним многостраничным документом (файлом) в формате PDF;

-письмо (заявление, уведомление, претензия и т.д.), направляемое по электронной почте, может быть направлено только с адреса электронной почты, указанный в реквизитах соответствующей стороны договора, на адрес электронной почты другой стороны, указанный в реквизитах соответствующей стороны договора;

10.4.1. Письмо (заявление, уведомление, претензия и т.д.) может быть направлено Участником долевого строительства по электронной почте на электронный адрес Застройщика с адреса электронной почты, не указанного в реквизитах сторон настоящего договора в качестве адреса электронной почты Участника долевого строительства. В таком случае, в целях надлежащей идентификации заявителя и обеспечения защиты персональных данных, письмо (заявление, уведомление, претензия и т.д.) должно соответствовать требованиям, указанным в п.10.4. Договора и должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью Участника долевого строительства.

10.4.2. Стороны согласовали, что, если при направлении письма по электронной почте не соблюдено одно или несколько из вышеуказанных в пунктах 10.4., 10.4.1. требований к письму, направляемому по электронной почте, такое письмо признается Сторонами не отправленным и не создает никаких юридических последствий для Сторон.

10.4.3. Стороны согласовали, что если Участником долевого строительства в реквизитах указан номер телефона Участника долевого строительства, Застройщик вправе, также, направлять Участнику долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения, сообщения и т.д.) посредством СМС-сообщения (текстового сообщения в общедоступные мессенджеры) с номера _____ на номер телефона, указанный Участником долевого строительства в реквизитах сторон в настоящем договоре. Застройщик, при возникновении спорных ситуаций, вправе ссылаться на переписку в соответствии с настоящим абзацем как на надлежащее уведомление (извещение) Участника долевого строительства.

10.5. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

10.6. Настоящий Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.7. Настоящий договор, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, заключается в форме электронного документа, подписывается электронными цифровыми подписями Сторон./ Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п.10.10. Договора).

10.10. При изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия,

совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

10.11. Приложения:

10.11.1. Приложение №1 – План Объекта долевого строительства;

10.11.2. Приложение № 2 – Описание внутренней отделки Объекта.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОНАЛЬД ТРЕЙД ПЛЮС», Юридический адрес: 236023, г. Калининград, ул. Космонавта Леонова, д.74. литера П из литера А ИНН/КПП 3906322718/390601001 ОГРН 1143926013659 р/с _____ в _____ к/с _____ БИК _____/_____

Участник долевого строительства: _____
/_____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)

расположенного в Многоквартирном доме по строительному адресу:
Калининградская область, МО «Янтарный городской округ», пгт.Янтарный, ул.
Обогатительная, (ID объекта, присвоенный на портале Единой информационной системы
жилищного строительства: 58059) под коммерческим наименованием «ЖК Морис»
основные характеристики которого определены в п.2.1 Договора

(план)

Застройщик: _____
/ _____ /

Участник долевого строительства: _____
/ _____ /

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Многоквартирный дом запроектирован из 1 подъезда, 24-квартирный дом с подвалом, в котором размещены кладовые.

Количество этажей – 5.

Общая площадь здания – 1 840,64 кв.м.

Класс энергетической эффективности – D.

Вид строительства – новое.

Функциональное назначение (основное): объект непроизводственного назначения - многоквартирный жилой дом.

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Фасадные решения - в соответствии с согласованным паспортом фасадов объекта.

Перекрытия – Монолитные железобетонные.

Жилой дом оборудуется домофонами с системой видеонаблюдения и дистанционного управления посредством подключения доступа (управления) через приложения оператора (ПАО Ростелеком) в смартфоне - без устройства застройщиком ответных устройств в жилых и нежилых помещениях объекта. За использование приложения оператора взимается абонентская плата по тарифам оператора.

ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА

Окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты, отливы, без подоконников;

Стены – оштукатуренные;

Полы – бетонная стяжка;

Потолки – плиты перекрытия;

Металлическая входная дверь;

Разводка электропроводки - без установки розеток и выключателей, установка счетчика электрической энергии;

Разводка трубопроводов отопительной системы, в том числе установка радиаторов отопления;

Разводка систем водопровода и канализации - без установки сантехнических приборов;

Установка счетчика холодной воды.

Застройщик:

_____/_____/_____

Участник долевого строительства:

/_____/_____