

Договор № _____
участия в долевом строительстве

город Калининград

«__» _____ года

Сторона 1:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Дельта-Строй" (Сокращенное наименование – ООО «СЗ «Дельта-Строй»), в лице директора Николаева Ивана Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем по тексту настоящего договора «Застройщик», и

Сторона 2:

гражданин Российской Федерации _____,

дата рождения _____, паспорт серия ____ номер _____ выдан _____ года, код подразделения ____-____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, СНИЛС _____, адрес эл. почты: _____ в дальнейшем «Дольщик» / «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

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

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

1.1.3 Объект – строящийся Застройщиком ООО «СЗ «Дельта-Строй», имеющий следующие характеристики:

Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	Многоквартирные жилые дома (I, II этапы строительства)	
Виды выполняемых работ в отношении объекта:	Строительство	
Наименование объекта капитального строительства, предусмотренные проектной документацией:	Дом №1 1 этап	Дом №2 2 этап
Вид объекта:	Здание	Здание
Назначение объекта:	Многоквартирный дом	Многоквартирный дом
Площадь застройки, кв.м.	2698,00	2698,00
Площадь, кв.м.	19 223,38	19 223,38
Площадь жилых помещений, кв.м.	11 288,06	11 288,06
Количество жилых помещений, штук	246	246
В том числе квартир, штук	246	246
Количество этажей	8	8
В том числе, количество подземных этажей	1	1
Высота, м.	25,30	25,30
Материал наружных стен	Кирпич силикатный	Кирпич силикатный
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	B	B
Сейсмостойкость	Менее 6 баллов	Менее 6 баллов

и расположенный по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск. (наименование элемента улично-дорожной сети: б-р Рижский). Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4 **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, г. Гурьевск, б-р Рижский, з/у 1, имеющий общую площадь 21 875 кв.м., кадастровый номер: 39:03:060004:6213, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Среднеэтажная жилая застройка, принадлежащего застройщику на праве собственности. Договор купли-продажи земельного участка от 27.04.2024 г. Данный

договор прошел государственную регистрацию, дата регистрации 03.05.2024 года. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-129723689 от 26.06.2025г.

1.1.5 **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

1.1.7 Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.1.8 . Фактическая площадь – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство № 39-03-163-2025 от 24 апреля 2025 года, выданного Министерством Градостроительной политики Калининградской области. Срок действия разрешения на строительство до 24 апреля 2032 года.**

1.3. Проектная декларация о строительстве объекта «Многоквартирные жилые дома (I, II этапы строительства)» была направлена Застройщиком в Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области как уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и размещена Застройщиком в установленном законом порядке в Единой информационной системе жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>). Оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

На момент подписания настоящего договора Дольщик с проектной декларацией ознакомлен

1.4. Разрешение на ввод «Многоквартирного дома» в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства «Многоквартирного дома» в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного «Многоквартирного дома» градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Предмет договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 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 – «Закон о долевом участии»).

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение: _____ комнатная квартира № _____ в строящемся Жилом доме (**Дом №1 1 этап**).

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- общая проектная площадь за исключением балконов и лоджий – _____ (_____) квадратных метров;
- общая проектная площадь с учетом балконов и лоджий – _____ (_____) квадратных метров;
- **общая проектная площадь с учетом балконов и лоджий с понижающим коэффициентом (коэф.К=0,5) – _____ (_____) квадратных метров;**
- этаж, на котором расположен такой объект долевого строительства: _____ (_____);
- количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий:
 - количество и площадью комнат: xxx комнат площадью _____ кв.м.;
 - прихожая: _____ кв.м.;
 - кухня: _____ кв.м.;
 - гостиная: _____ кв.м.;
 - спальня: _____ кв.м.;
 - санузел: _____ кв.м.;
 - балкон (коэф. К=0,3): _____ кв.м.;
 - лоджия (коэф. К=0,5): _____ кв.м.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) на этаже Жилого дома, является Приложением №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Площадь, адрес, номер, а также иные технические характеристики «Объекта долевого строительства» являются проектными и будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

2.4. Срок начала строительства III квартал 2025 года, предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию IV квартал 2027, но не позднее даты срока действия РНС № 39-03-163-2025.

2.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного дома» при условии выполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участникам долевого строительства в срок до 30 июня 2028 года, но не позднее даты срока действия РНС № 39-03-163-2025. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.7. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

2.8. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика.

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

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. В порядке ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти. Стоимость за один квадратный метр Стороны определили, как _____ рублей за один квадратный метр

Цена Договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Денежные средства оплачиваются «Участником долевого строительства» не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора за счёт собственных средств.

За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в

соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства.

Систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей Цены Договора, то есть 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 Договора. При этом «Застройщик» вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 10% от внесенных денежных средств.

Оплата производится «Участником долевого строительства» с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.

«Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от являющегося владельцем счета «Участника долевого строительства» (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления «Застройщику» (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Санкт-Петербург, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 2; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50 (ранее и далее – Уполномоченный банк, эскроу-агент).

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО «СЗ «Дельта-Строй».

Депонированная сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: IV квартал 2027.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее следующего рабочего дня с даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, определенной в ппкте 3.1. настоящего договора на специальный эскроу-счет № _____, открываемый в ПАО «Сбербанк» в следующем порядке и сроки:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей в срок не позднее IV квартала 2027 года.

3.3. Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

3.4. Цена договора должна быть выплачена «Участником долевого строительства» в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением №2 «график платежей», являющийся неотъемлемой частью настоящего договора. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты «Участником долевого строительства» Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» (должностному лицу «Застройщика») расходы на уплату административных штрафов, любых иных санкций, а также комиссий банка, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств «Участника долевого строительства» а, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования «Застройщика» в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.5. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной «Фактической площади» передаваемой «Квартиры».

3.6. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Квартиры» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры», передаваемых «Участнику

долевого строительства», окажется больше, чем в пункте 2.3 настоящего Договора, по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «Застройщик» вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр, указанной в п.3.1 настоящего Договора.

3.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.3.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра «Фактической площади» «Квартиры» в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.8. Рассчитанную в соответствии с п 3.7. сумму «Участник долевого строительства» обязуется оплатить путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам «Застройщика», указанным в настоящем Договоре, до подписания Сторонами Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства». По согласованию Сторон, Акт приема-передачи может быть оформлен Сторонами с указанием суммы задолженности, возникшей за увеличение фактической площади и рассчитанной в соответствии с п.3.6. договора, а также срока, в течение которого «Участник долевого строительства» обязуется эту сумму оплатить.

3.9. «Участник долевого строительства» признает, что денежные средства, подлежащие в счет уплаты основной Цены Договора, обусловленной п. 3.1, им в обязательном порядке вносятся на специальный эскроу счет, открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) по Договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета – «Участника долевого строительства».

3.10. 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.

3.11. Средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в рамках настоящего договора считаются средствами целевого финансирования.

3.12. По окончании строительства, разница между полученной суммой на покрытие затрат по строительству и фактическими расходами на строительство объектов долевого строительства (экономия Застройщика), остается у Застройщика.

3.13. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 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 в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

3.14. На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку. В случае изменения адреса «Участника долевого строительства», о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу, либо на адрес электронной почты.

4.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник

долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

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

4.3. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4.5. В передаваемом Дольщику Объекте долевого строительства отделка под «серый ключ»: устройство на полу цементно-песчаной стяжки, оштукатуренные поверхности стен, заделка швов между плитами на потолке, установлена входная металлическая дверь, без устройства откосов входной двери, внутренние межкомнатные двери не устанавливаются, работы по устройству откосов внутренних межкомнатных дверей не производится, окна – металлопластиковый стеклопакет; наличие подоконников и полотенцесушителей не предусмотрено, отопление выполнено с применением газового двухконтурного котла и радиаторов, установлены электрический, водяной и газовый счетчики.

4.6. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет подключает газовую плиту с привлечением специализированной организации АО «Калининградгазификация».

4.7. После получения выписки из ЕГРН в течении 5 (пяти) рабочих дней собственнику необходимо заключить договор с Управляющей компанией.

5. Обязанности сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины в течении 30 дней после подписания акта.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 17 настоящего Договора, уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.9. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

5.2. Права Участника долевого строительства: Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

5.3.2. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.3. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте Застройщика.

5.3.4. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.7. Сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно раздела 3 Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.4. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. Срок передачи объекта долевого строительства

6.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Жилого дома (Дом №1 1 этап) и ввести Жилой дом (Дом №1 1 этап) в эксплуатацию не позднее IV квартал 2027 года.

6.2. Застройщик обязуется передать Дольщикам по передаточному Акту указанный в настоящем договоре объект долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию до 30 июня 2028 года.

6.3. Дольщик обязан принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение десяти рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности объекта к передаче.

6.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства

6.5. В случае, если строительство указанного в настоящем договоре Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7. Гарантии качества

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

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.
- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В случае, если экспертизой будет установлено, что недостатки возникли в следствии неправильной эксплуатации со стороны участника долевого строительства, то участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме все связанные с этим расходы.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9. Уступка прав требований по настоящему договору

9.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, только с предварительного письменного согласия Застройщика.

9.2. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Уступка прав требований по настоящему договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. Участник долевого строительства в течении трех дней с даты заключения договора уступки прав требований обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением оригинального экземпляра заключенного договора уступки прав требований.

10. Государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства

10.1. Право собственности Дольщика на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию указанного в настоящем договоре Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию указанного в настоящем договоре Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства не позднее чем через тридцать дней после получения такого разрешения.

11. Порядок разрешения споров.

11.1. В случае возникновения между сторонами спора он подлежит урегулированию путем непосредственных переговоров.

11.2. Споры между сторонами, по котором не достигнуто соглашение, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации судом.

12. Форс-мажорные обстоятельства.

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

- 1) любой указ, постановление любого федерального, государственного или муниципального органа, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего Договора;
- 2) забастовки, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход выполнения обязательств по договору;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

13. Действие настоящего договора. Изменение или расторжение настоящего договора

13.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

13.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Стороны установили, что в случае расторжения настоящего договора денежные средства возвращаются участнику эскроу-агентом со счета эскроу в сроки, указанные в договоре счета эскроу.

13.4. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

13.5. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 13 настоящего Договора

14. Прочие условия

14.1. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего договора, теряют юридическую силу.

14.2. Все исправления по тексту настоящего договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями сторон в каждом отдельном случае.

14.3. Дольщику известно о возможном изменении проекта (изменении количества этажей, квартир, офисных помещений, подвалов, изменении состава общего имущества многоквартирного жилого дома и пр.), изменении земельного участка, его площади, границ и кадастрового номера, а также изменении состава общего имущества многоквартирного жилого дома, и он не возражает против внесения изменений в проектную документацию и дает на это свое согласие.

14.4. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте настоящего договора, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14.5. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его неотъемлемой частью.

14.6. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ),

обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных Эскроу-агенту, страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (трех) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

15. Приложения к настоящему договору:

15.1. Приложение №1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) на этаже Жилого дома.

16. Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке (номер расчетного счета, корреспондентский счет, БИК, ИНН/КПП, ОГРН, ОКПО):

Номер расчетного счета: 40702810806000080256

Санкт-Петербургский филиал ПАО «Банк ПСБ», Санкт-Петербург

Корреспондентский счет: 30101810000000000920. БИК: 044030920.

17. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«СЗ «Дельта-Строй»

236019, Калининградская область, город

Калининград, улица Беланова, дом 14, кв. 12

ОГРН: 1213900002678

ИНН: 3906399936

КПП: 390601001

Тел./факс: 58-11-11

Эл. почта: delta_kaliningrad@mail.ru

Директор

Дольщик:

Фамилия Имя Отчество

И. А. Николаев

И. О. Фамилия

**План Объекта долевого строительства,
отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося
Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) на
этаже Жилого дома.**

Этаж __ (_____).

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«СЗ «Дельта-Строй»

ОГРН: 1213900002678

ИНН: 3906399936 КПП: 390601001

Дольщик:

Директор

_____ И. А. Николаев

_____ И. О. Фамилия

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена договора _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Указанная цена должна быть оплачена «Участником долевого строительства» в соответствии с «Графиком платежей», указанном ниже:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	1-й взнос	_____	в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора, за счет собственных средств

Настоящий «График платежей» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «Графике платежей», является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением на эскроу счет.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«СЗ «Дельта-Строй»

ОГРН: 1213900002678

ИНН: 3906399936 КПП: 390601001

Дольщик:

Директор

_____ И. А. Николаев

_____ И. О. Фамилия