

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
со встроенными нежилыми помещениями.

Калининградская область, г. Гурьевск

«00» октября 2025 года.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «КРАНЦ-ПАРК», ОГРН 1163926085564, ИНН 3906344221, КПП 390601001, в лице директора Селимова Руслана Назимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин РФ, ... г.р., паспорт серия № выдан г., ..., код подразделения-..., зарегистрированный(ая) по месту жительства по адресу:, ..., г., ул., дом, кв., именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а при совместном наименовании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключён в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту - ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Договор аренды земельного участка, № 512-КЗО/2021, выдан 27.07.2021г., дата государственной регистрации: 26.08.2021г., номер государственной регистрации: 39:05:011008:246-39/025/2021-7;

1.2.2. Соглашение о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 27.07.2021 г. № 512-КЗО/2021, выдан 23.08.2021г.

1.2.3. Соглашение о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 27.07.2021 г. № 512-КЗО/2021, № 208-кзо/2022, выдан 28.04.2022г.

1.2.4. Разрешение на строительство № 39-05-440-2025 от 03.10.2025 года, выдано Министерством градостроительной политики Калининградской области.

1.2.5. Проектная декларация на объект строительства опубликована и размещена в сети Интернет на сайте www.наш.дом.рф.

2. Термины и определения.

2.1. **Застройщик** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости в соответствии с выданным разрешением на строительство.

2.2. **Объект недвижимости** - Многоквартирный дом, строительство которого ведёт Застройщик на основании - Разрешения на строительство № 39-05-440-2025 от 03.10.2025 года, выдано Министерством градостроительной политики Калининградской области. Назначение: Многоквартирный дом, этажность - 5 этажей, в том числе 1 подземный этаж, общая площадь дома: 3548 кв.м., материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: В.

2.3. **Земельный участок** – Земельный участок с кадастровым номером 39:05:011008:246; Площадь участка – 14942 кв.м.; Категория земель: Земли населенных пунктов; Виды разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; Местоположение: Калининградская область, Зеленоградский район, город Зеленоградск, поселок Сосновка, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости.

2.4. **Объект долевого строительства** – совокупность помещений, входящих в состав многоквартирного дома, а также прав общей долевой собственности в соответствии с Жилищным кодексом РФ, подлежащее передаче Участнику долевого строительства жилое или нежилое помещение, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.5. **Долевой взнос** – денежные средства, вкладываемые Дольщиком в строительство многоквартирного дома.

2.6. **Проектная площадь квартиры** – общая проектная площадь всех частей квартиры (включая площадь балконов и лоджий с учетом понижающих коэффициентов, 0,3 – для балконов, 0,5 – для лоджий).

2.7. **Квартира** – жилое помещение в Объекте недвижимости, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса РФ.

2.8. **Эскроу-агент** - уполномоченный банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям,

установленным Правительством Российской Федерации, осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств Застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором Счета эскроу. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2.9. **Владелец счета эскроу, Депонент** - Участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на Счет эскроу.

2.10. **Счет эскроу** - счет, предназначенный для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый Участником долевого строительства в Уполномоченном Банке в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.11. **Договор счета эскроу** - договор, заключенный между Уполномоченным Банком и Участником долевого строительства для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, в целях передачи их Застройщику.

3. Предмет договора.

3.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (многоквартирный дом): **«Многоквартирные жилые дома в п. Сосновка, города Зеленоградска, Калининградской области», строительный адрес: Калининградская область, Зеленоградский район, поселок Сосновка, дом № 1** (далее именуемый – Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать в собственность Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства – **....-х комнатную квартиру** (далее – Квартира), **с условным номером 0-00, расположенную на 0-ом этаже, секция - .., ориентировочной проектной площадью - 00,00 (... целых.....сотых) кв.м.,** (с учётом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами), **в том числе жилой площадью - 00,00 (... целых.....сотых),** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену настоящего договора и принять указанную квартиру по акту приёма-передачи, в соответствии с действующим законодательством.

Указанный номер Объекта долевого строительства (квартиры) является условным (строительным) номером, присвоенным ему на период строительства многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, после проведения кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений, Объекту долевого строительства (квартире) будет присвоен постоянный номер.

3.2. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия в целях государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3. Застройщик гарантирует, что вышеуказанный объект долевого строительства, свободен от прав третьих лиц, не заложен, не продан и не состоит под арестом. Застройщик гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

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

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

3.6. Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения Квартиры до её передачи Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи, несёт Застройщик.

3.7. Участник долевого строительства после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить в собственность Квартиру.

3.8. Застройщик обязуется произвести ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до **03.05.2029 года**. Названный срок может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке путем направления Дольщику письменного уведомления по адресу, указанному в настоящем Договоре, в случае продления разрешения на строительство Многоквартирного дома на срок, указанный в разрешении. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее **01.06.2029 года**. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с

Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, срок передачи объектов долевого строительства является единым для всех Участников долевого строительства.

3.9. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества многоквартирного дома указывается Застройщиком в проектной декларации, публикуемой в порядке, установленном действующим законодательством, и включает в себя: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации (кладовая уборочного инвентаря, электрощитовые, насосная и водомерный узел), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также вне пределов дома, но в пределах земельного участка (кабельные линии электроснабжения и прочее), земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы, кадастровый номер и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и могут быть изменены (в том числе путём размежевания существующего земельного участка и образования нового земельного участка большей или меньшей площади) Застройщиком до ввода дома в эксплуатацию без согласования с участниками долевого строительства. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, уведомлен Застройщиком о возможном изменении проекта (изменении количества этажей, квартир, офисных помещений, подвалов и пр.), изменении земельного участка, его площади, границ и кадастрового номера, а также изменении состава общего имущества многоквартирного жилого дома, предоставляет Застройщику право и дает свое полное безотзывное согласие на следующие действия:

- по наложению на застраиваемый земельный участок необходимых обременений (под инженерные сети, линейные объекты и т.д.);
- по изменению характеристик (в сторону уменьшения либо увеличения, в том числе путем размежевания существующего и образования нового) земельного участка,
- по изменению состава и размера общего имущества многоквартирного дома (в том числе его уменьшение, перевод из общего имущества в собственность Застройщика, в том числе по итогам реконструкции);
- по изменению проектной документации, в том числе затрагивающей технические характеристики, технико-экономические показатели объекта строительства, а также по вопросам образования нежилых помещений из жилых помещений (изменение назначения нежилых помещений), не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и подлежащих коммерческому использованию. Перечисленные выше действия производятся Застройщиком без дополнительного согласования с Участниками долевого строительства, о чем каждый Участник долевого строительства считается извещенным.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

4.1. Размер долевого взноса подлежащего уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства определен сторонами в сумме - **0 000 000 (..... миллионов тысяч) рублей РФ** (НДС не облагается). В эту стоимость входят затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, расходы по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости, в том числе оплата услуг Застройщика.

4.2. Стоимость Квартиры предусматривает проведение **Застройщиком** в указанной Квартире общестроительных, отделочных, специальных и иных работ в следующем объеме:

Установка одной входной металлической двери; установка оконных и дверных балконных пластиковых блоков, с установкой подоконной доски; штукатурка стен без чистового покрытия, внутриквартирные перегородки не оштукатурены; подготовка основания пола, в том числе, устройство гидроизоляции в санузлах, а также устройство стяжки из цементно-песчаного раствора, без чистового покрытия; установка радиаторов отопления, без установки термостатических головок на отопительных приборах; холодное водоснабжение и канализация в объеме стояков и запорной арматуры на вводе с установкой прибора учета, установка разводки водоснабжения и выводов под канализацию без установки сантехнических приборов (ванны, умывальника, смесителей, унитаза, мойки); горячее водоснабжение в объеме трубной разводки и запорной арматуры на вводе; электроснабжение - разводка по квартире, с установкой электрических выключателей и розеток, без установки осветительных приборов; установка счетчика электричества.

Все последующие не предусмотренные договором ремонтные работы выполняются **Участником долевого строительства** самостоятельно и за его счёт, после оформления права собственности на квартиру.

4.3. Расчеты между сторонами по настоящему договору производятся в следующем порядке: **Участник долевого строительства не позднее 5-ти рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, вносит определенную в соответствии с п. 4.1. настоящего договора денежную сумму в размере - **0 000 000 (00 миллион 000000 тысяч) рублей**, на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «КРАНЦ-ПАРК»;**

Депонируемая сумма - **0 000 000 (..... миллионов тысяч) рублей.**

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств в размере - **0 000 000 (..... миллионов тысяч) рублей**, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается. Срок условного депонирования денежных средств - не позднее шести месяцев после ввода вышеуказанного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

4.4. Депонентом счета эскроу по настоящему договору является —, который(ая) от своего лица или (при наличии нескольких участников долевого участия по договору участия в долевом строительстве указывается один участник долевого строительства) от своего лица и в интересах всех участников в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены договора участия в долевом строительстве открывает счет эскроу.

4.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, стороны на основании обмеров, произведенных лицензированным кадастровым инженером, произведут уточнение общей площади многоквартирного дома, а также перерасчёт объекта долевого строительства при изменении площади каждого помещения и в целом площади многоквартирного дома. В случае, если по результатам обмеров помещений доля Участника долевого строительства изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства, а Участник долевого строительства произвести доплату долевого взноса Застройщику. Перерасчёт и возврат/доплата денежных средств производятся до подписания акта приёма-передачи, с указанием в акте сведений о произведённом перерасчёте.

4.6. В том случае, если Фактическая площадь Объекта недвижимости, будет отличаться от Проектной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения) Цена договора подлежит изменению в нижеследующем порядке:

4.7. В случае, если фактическая площадь Объекта недвижимости будет больше Проектной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, цена Договора подлежит увеличению. При этом цена Договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв. м. Объекта недвижимости, установленной в п. 4.9. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта недвижимости. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств Застройщику до подписания Акта приема передачи квартиры, в котором отражены данные об изменении Цены настоящего договора.

4.8. В случае, если фактическая площадь Объекта недвижимости будет меньше Проектной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, цена Договора подлежит уменьшению. При этом цена Договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м., Объекта недвижимости, установленной в п. 4.9. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта недвижимости. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати дней) с момента подписания сторонами Акта приема передачи квартиры, в котором отражены данные об изменении Цены настоящего договора.

4.9. Для перерасчёта по пунктам 4.7., и 4.8., настоящего Договора стоимость одного метра квадратного площади Квартиры (с учётом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами) составляет — **000 000 (.... тысяч) рублей.**

4.10. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ.

4.11. После совершения платежа Участник долевого строительства обязан предъявить подлинник платёжного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа в течении 3 (трех) рабочих дней. Участник долевого строительства считается надлежащим образом исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного внесения денежных средств на счёт эскроу, указанных в пункте 4.1. Договора.

4.12. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемой Квартиры будет отличаться от площади, указанной в п.3.1. настоящего Договора, это не будет являться ухудшением качества Квартиры.

4.13. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартир.

4.14. Моментом оплаты цены настоящего договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается Сторонами день поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа).

4.15. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.

4.16. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной **трехсотой** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.17. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.

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

4.19. 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 и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, 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.

5. Передача Квартиры Участнику долевого строительства.

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее **03 мая 2029 года** и передать Квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приёма-передачи в срок до **30 июня 2029 года**.

5.3. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего Договора срок, названный срок может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке путем направления Участнику долевого строительства письменного уведомления по адресу, указанному в настоящем Договоре, в случае продления разрешения на строительство Многоквартирного дома на срок, указанный в разрешении.

5.4. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приёма – передачи, после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 5.2. Договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Квартиры к передаче, обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приёма – передачи.

5.7. Пуск газа в квартиру осуществляется после передачи квартиры Участнику долевого строительства и выбора управляющей компании от имени Участника долевого строительства.

5.8. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, тепла, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, и газ, вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с ТСЖ (либо индивидуально с собственниками Квартир) или с выбранной Управляющей компанией после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта ТСЖ или Управляющей компании, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир Участникам долевого строительства.

Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия ТСЖ и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами, в виду того, что согласно статье 136 ЖК РФ Застройщик не имеет права создавать ТСЖ. При этом Застройщик обязуется предоставить ТСЖ или Управляющей компании необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению – на строительство Объекта недвижимости.

6.2. Предоставить Участнику долевого строительства по его требованию оригиналы и копии всей нормативно-строительной и разрешительной документации, необходимой для строительства Объекта недвижимости, информировать его о ходе выполнения работ.

6.3. Обеспечить организацию строительства Объекта недвижимости, а также работ по благоустройству территории, выделенной под строительство, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и иными документами по строительству, необходимыми для сооружения многоквартирного дома и для сдачи его в эксплуатацию в установленном порядке.

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

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

6.6. Получить акт ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.8. настоящего договора.

6.7. В случае если Объект недвижимости будет введён в эксплуатацию ранее намеченного срока, указанного в пункте 3.8. настоящего договора, то допускается досрочная передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.8. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию сформировать и передать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, комплект документов на многоквартирный дом, позволяющий осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

6.9. После передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта, Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с Участником долевого строительства, направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, в электронной форме. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника

долевого строительства на объект долевого строительства, Застройщик передает Собственнику выданную выписку из Единого государственного реестра недвижимости..

6.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе по истечении 10 (Десяти) дней с момента наступления срока, указанного в п. 5.6. Договора, в одностороннем порядке подписать акт приёма-передачи. При этом риски случайной гибели, порчи или повреждения Квартиры считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного Акта.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства.

7.1. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику долевой взнос в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. 4.1., п. 4.3. настоящего Договора.

7.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме долевого взноса, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Участник долевого строительства вправе контролировать ход выполнения строительных работ.

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

7.5. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика общедомовое имущество многоквартирного жилого дома, внешние инженерные сети, располагающиеся в границах и за пределами границ земельного участка (сети бытовой, ливневой канализации, кабельные линии от границы балансовой принадлежности до ВРУ, сети связи) и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры. Внешние инженерные сети располагающиеся в границах и за пределами границ земельного участка поступают в общую долевую собственность всех собственников многоквартирного дома, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту приёма-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

7.6. С момента подписания актов приёма-передачи Участник долевого строительства принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей.

7.7. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, подписания акта приёма-передачи квартиры и государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

7.8. После оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник не вправе устанавливать на фасаде многоквартирного дома какие-либо конструкции, в том числе кондиционеры, спутниковые антенны, соединительные системы, защитные короба для скрытия электрического кабеля и иных инженерных сетей, не допускать крепление к стенам различных растяжек, вывесок, указателей и любых иных предметов, без необходимых согласований установленных законодательством РФ.

7.9. Участник долевого строительства обязуется:

7.9.1. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства, исчисленной на основании данных технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Жилого дома, выполненной после окончания строительства Жилого дома, произвести Застройщику доплату в порядке и на условиях, определенных в п.4.6., п.4.7., п.4.8., настоящего договора.

7.9.2. Принять квартиру по акту приёма-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры к передаче. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию Участника долевого строительства, Застройщиком составляется акт осмотра квартиры с указанием выявленных недостатков и сроком устранения их Застройщиком. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или его представитель на основании доверенности обязуется подписать Акт приёма-передачи квартиры.

7.9.3. Нести расходы по регистрации права собственности на Квартиру согласно действующему законодательству.

7.9.4. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства у Застройщика.

7.9.5. Возместить расходы Застройщика по вывозу строительного мусора, образующегося в период ремонта Объекта долевого строительства Участником долевого строительства – до выбора в установленном законодательством Российской Федерации порядке управляющей компании.

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

7.9.7. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию,

остеклению лоджий и балконов, а также не производить работы, которые затрагивают фасад многоквартирного дома и его элементы, в том числе и в самом многоквартирном доме.

7.9.8. Письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.

8. Качество объекта. Гарантия качества.

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

8.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет **3 (три) год**, при условии соблюдения правил эксплуатации многоквартирного дома Участниками долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года**, при условии соблюдения правил эксплуатации технологического и инженерного оборудования Участниками долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

8.3. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

9. Срок действия, изменения и расторжение договора.

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.3. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производятся на основании письменного соглашения Сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области.

9.4. Расторжение настоящего Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.5. Просрочка Участником долевого строительства размера и срока внесения платежа, установленного в п.4.1. и п. 4.3. настоящего Договора, в течение более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон или в судебном порядке, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.7. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

10. Уступка прав требований и перевод долга по Договору.

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора и получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации договора уступки права требования несёт Участник долевого строительства.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами документа о передаче Квартиры. С момента государственной регистрации договора уступки

права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (Двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и передать его копию, а так же копию документа удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

10.3. В случае уступки прав требования по настоящему Договору, права требования Объекта долевого участия, а так же все сопутствующие права требования уплаты пени, штрафа, иных компенсационных выплат (в случае нарушения Застройщиком своих обязательств), возникают у нового Участника долевого строительства с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки прав требования и не распространяются на период, предшествовавшей регистрации соглашения (договора) уступки прав требования по настоящему Договору.

11. Ответственность сторон.

11.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором или при нарушении Застройщиком сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, а также иных обязательств, принятых на себя Сторонами по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

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

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 течении которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. «Форс-мажор» означает:

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

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

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

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

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

13. Особые условия.

1.1. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 5 настоящего Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора Застройщика с уполномоченным банком, не распространяется на объект долевого строительства по настоящему Договору.

. Объект строится Застройщиком, за счет целевых кредитных средств предоставленных ПАО сбербанк на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 550B01DWXOFЖНMF от категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — малоэтажная многоквартирная жилая застройка, местоположение земельного участка: Калининградская область, Зеленоградский район, город Зеленоградск, поселок Сосновка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, передан в залог (ипотеку) в пользу ПАО Сбербанк в соответствии с Договором ипотеки № ДИ01 550B01DWXOFЖНMF от 07.10.2025 г., зарегистрированным Управлением службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, в обеспечение выполнения Застройщиком обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 550B01DWXOFЖНMF от 07.10.2025 года, заключенным Застройщиком и ПАО Сбербанк, для строительства Жилого дома. Запись о государственной регистрации Договора ипотеки № 39:05:011008:246-39/026/2025-9 от 15.10.2025г.

Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания

соответствующих документов.

Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства. Изменения в проектную документацию могут включать изменение этажности Объекта недвижимости, устройства и наружной отделки фасада, материала межкомнатных и межквартирных стен, перегородок и перекрытий, а также других возможных изменений, определенно в Договоре не упомянутых, но вносимых Застройщиком в процессе строительства Объекта недвижимости – многоквартирного дома и элементов благоустройства.

. Отсутствие на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, телефонизации и организации регулярного вывоза ТБО не является недостатком качества Объекта долевого строительства, в виду того, что на момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключен к сетям электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию между поставщиками ресурсов и управляющей компанией/собственниками помещений.

. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие Застройщику запрашивать в Уполномоченном банке сведения о поступлении и о движении денежных средств по Счету эскроу, открытому Участником долевого строительства в Уполномоченном Банке в целях осуществления расчетов по настоящему договору.

. Участник долевого строительства в соответствии со ст.9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на обработку с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, гражданство, паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства, номер телефона, номер и дата Договора, дата и номер государственной регистрации Договора, цена Договора.

Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает их передачу Застройщиком управляющей компании с целью заселения.

. Оплата Государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области производится в соответствии с действующим законодательством.

14. Заключительные положения.

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

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

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о возможном изменении проекта (изменении количества этажей, квартир, офисных помещений, подвалов и пр.), изменении земельного участка, его площади, границ и кадастрового номера, а также изменении состава общего имущества многоквартирного дома и дает свое безотзывное согласие Застройщику на внесение изменений в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства. Изменения в проектную документацию могут включать изменение этажности Объекта недвижимости, устройства и наружной отделки фасада, материала межкомнатных и межквартирных стен, перегородок и перекрытий, а также других возможных изменений, определенно в Договоре не упомянутых, но вносимых Застройщиком в процессе строительства Объекта недвижимости – многоквартирного дома и элементов благоустройства. Перечисленные выше действия производятся Застройщиком без дополнительного согласования с Участниками строительства, о чем каждый Участник долевого строительства считается извещенным.

14.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даёт согласие Застройщику на обработку (совершение действий (операций) 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 следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона; номер и дата Договора; дата и номер государственной регистрации Договора; цена Договора; характеристики Объекта долевого строительства, в случае возникновения в этом необходимости.

14.5. Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает:

- их передачу Уполномоченному банку для открытия Участником долевого строительства эскроу счета предназначенного для расчетов по договору участия в долевом строительстве, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- их передачу управляющей компании, с которой Застройщиком будет заключен Договор управления Объектом недвижимости, в целях осуществления заселения Участника долевого строительства.

14.6. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения: [Приложение № 1](#) «Описание Квартиры и планируемая площадь».

14.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта недвижимости в полном объеме.

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

Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15. Порядок разрешения споров.

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

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

15.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

16. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «КРАНЦ-ПАРК».

Юридический адрес: Калининградская область, Гурьевский район, город Гурьевск, переулок Строительный, дом 30А, помещение II.

ОГРН 1163926085564, ИНН 3906344221, КПП 390601001.

Банковские реквизиты: Расчетный счет № 40702810920710000581, открыт в ПАО Сбербанк. БИК 042748634. К/с: 30101810100000000634.

Директор _____ **Селимов Р.Н.**

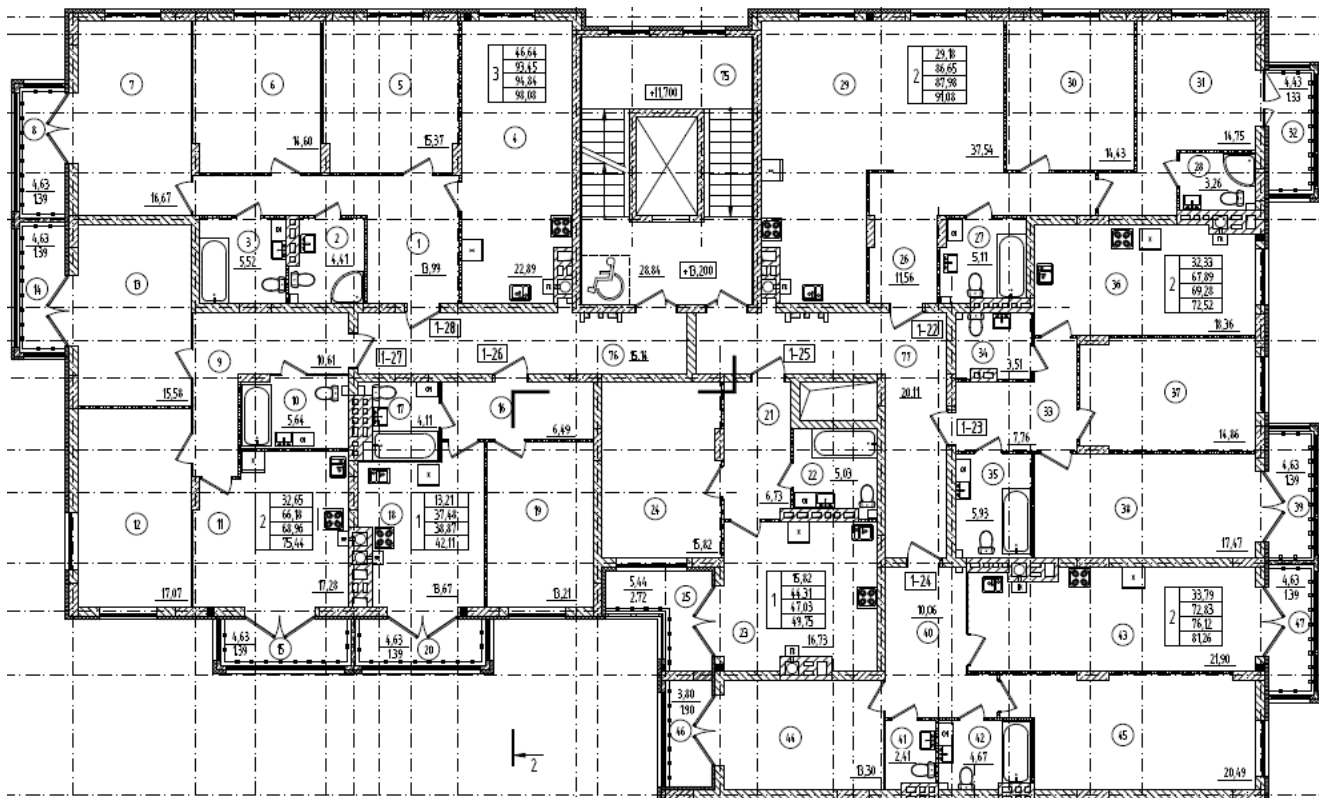
Участник долевого строительства

(Ф.И.О. полностью и подпись)

Описание Квартиры с указанием её местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади:

..-X комнатная квартира с условным номером, расположенная на 5-ом этаже многоквартирного жилого дома, секция 1, ориентировочной проектной площадью - 00,00 (... целых.....сотых) кв.м., (с учётом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами), в том числе жилой площадью - 00,00 (... целых.....сотых) по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, поселок Сосновка, дом № 1.

Схема квартиры



ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:

ООО СЗ «КРАНЦ-ПАРК»

Директор

Селимов Р.Н.