

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве _____ по адресу:
РФ, Калининградская область, г. Зеленоградск, пос. Вишнёвое

«__» _____ 2026 г.

г. Зеленоградск

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ватерфронт», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кацафа Михаила Аркадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
гражданин Российской Федерации _____ паспорт _____ в дальнейшем «Дольщик», «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1. Многоквартирный дом – Многоквартирный жилой дом по адресу: Калининградская область, Зеленоградский муниципальный округ, п. Вишневое, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010605:1778. Данный дом является пятиэтажным (в т. ч. один подземный), 56 квартирным жилым домом. Фундаменты – монолитная железобетонная плита; стены подвала – внешние монолитные железобетонные, внутренние из блоков ФБС; стены наружные – толщиной 380 мм. Мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.); перегородки – мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.); перекрытия – пустотелые железобетонные плиты с монолитными участками; кровля – плоская наплавленная; наружная отделка – система фасадная теплоизоляционная композиционная с наружными штукатурными или облицовочными слоями.

1.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на правах аренды на основании Договора аренды № 510 – КЗО/2021 от «27» июля 2021 года.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение или нежилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

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

1.5. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства на данном земельном участке многоквартирного дома в соответствии с разрешением на строительство: № 39-05-415-2025 от 09.09.2025 г., выданное министерством градостроительной политики Калининградской области.

1.6. Участник долевого строительства – физические или юридические лица, вносящие денежные средства для строительства объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.7. Проект строительства – необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также совокупность организационно-технических мероприятий по созданию объекта долевого строительства с привлечением средств участника долевого строительства.

1.8. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.9. Проектно-сметная документация – исходно-разрешительная, техническая документация, технические условия и паспорта на материалы, оборудование, конструкции и комплектующие изделия, смета, а также иная документация, прямо не упомянутая выше, но необходимая для выполнения работ и технической эксплуатации результата инвестиционной деятельности.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2.1.2. Закон РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон);
2.1.3. Разрешение на строительство: № 39-05-415-2025 от 09.09.2025 г., выданное Министерством градостроительной политики Калининградской области,
2.1.4. Договор аренды № 510 – КЗО/2021 от «27» июля 2021 года земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:1778.

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

- Учредительные документы Застройщика.
- Лист записи ЕГРЮЛ, подтверждающий государственную регистрацию Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.
- Разрешение на строительство:
- Оригинал опубликованной проектной декларации и размещенной Застройщиком на официальном сайте НАШ.ДОМ.РФ в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
- Договор аренды № 510– КЗО/2021 от «27» июля 2021 года земельного участка.
- Согласованную надлежащим образом проектную документацию.

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

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

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

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

2.7. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Участник долевого строительства принимает на себя обязательство осуществить оплату своего долевого взноса в строительство многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Договора и принять у Застройщика Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

3.3. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома составляет _____ рублей 00 копеек.

3.4. Размер долевого взноса Участника долевого строительства, указанный в пункте 3.3. настоящего договора соответствует имущественным правам (доле) в законченном строительстве многоквартирном доме в размере _____ квартиры общей проектной площадью _____ (_____) квадратных метров, под строительным номером __, расположенной на _____ этаже в секции № __, с учётом холодных помещений общая проектная площадь квартиры составляет _____ (_____) квадратных метров, холодные помещения с понижающим коэффициентом.

3.5. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома подлежит изменению по условиям, предусмотренным п.4.4. настоящего Договора, а также по согласо-

ванию сторон в случае и в порядке, определенном отдельным соглашением. При недостатке денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, все расходы по завершению строительства и вводу многоквартирного дома в эксплуатацию несёт Застройщик.

3.6. Застройщик обязуется произвести ввод многоквартирного дома в эксплуатацию не **позднее 09.09.2027 года**. Стороны пришли к соглашению, что в случае продления срока действия разрешения на строительство, изменение срока ввода многоквартирного дома не потребует внесения изменений в настоящий Договор и не повлечет за собой применения каких-либо санкций к Застройщику, при условии соблюдения срока, установленного п.5.6. настоящего Договора.

3.7. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается Застройщиком в проектной декларации, публикуемой в порядке, установленном действующим законодательством, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, относящиеся к МОП, расположенные на указанном земельном участке. Границы, кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные вспомогательные объекты, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и могут быть изменены Застройщиком до ввода дома в эксплуатацию без согласования с участниками строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях.

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

4.3.1 **ДОЛЖИК** обязуется оплатить цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Расчет по оплате стоимости квартиры производится на следующих условиях:

- Оплата указанного в п. 3.3 настоящего Договора долевого строительства выплачивает за счет собственных средств путем внесения денежных средств на открытый в _____ (эскроу-агент) счет эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Эскроу-агент:

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Ватерфронт»;

Депонируемая сумма: _____,

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

Срок условного депонирования денежных средств: до _____

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по **Дог. № _____** участия в долевом строительстве от «__» _____ **202_** г. за жилое пом. усл. ном. __, НДС не облагается».

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

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

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона.

4.4. В случае, если по результатам обмеров площади помещений доля Участника долевого строительства изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого

строительства излишне уплаченные денежные средства в течении 5 рабочих дней после подписания акта приема-передачи, а Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику до подписания акта приема-передачи и с указанием в акте сведений о произведенной доплате. Доплата денежных средств производится Участником долевого строительства на расчетный счет, указанный в уведомлении Застройщика.

Доплата/возврат производится в случае увеличения либо уменьшения площади объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м., при этом доплата/возврат производится за всю площадь превышения (0,5 кв.м. плюс превышение) и определяются исходя из цены в _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 (один) квадратный метр.

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

5. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Предоставить Участнику долевого строительства по его требованию оригиналы и копии всей нормативно-строительной и разрешительной документации, необходимой для строительства многоквартирного дома, информировать его о ходе выполнения работ и целевом расходовании денежных средств Участника долевого строительства.

5.2. Выполнить все работы по строительству многоквартирного дома, предусмотренные проектной документацией.

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

5.4. Получить акт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.6. настоящего Договора.

5.5. В случае, если многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее намеченного срока, указанного в пункте 3.6. настоящего Договора, то допускается досрочная передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.6. Передача объекта долевого строительства осуществляется до **30.06.2028 г.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Законом, срок передачи объектов долевого строительства является единым для всех участников долевого строительства.

5.7. Не менее месяц до окончания установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Дольщику заказным письмом письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности имущества к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, или вручить участнику долевого строительства лично под расписку. Сообщение также может быть направлено Дольщику на адрес электронной почты. Застройщик также вправе уведомить Участников долевого строительства о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности их к передаче путем SMS информирования. Все данные формы уведомления считаются сторонами надлежащими. В случае изменения адреса электронной почты, номера телефона Дольщик обязан уведомить застройщика в течение двух рабочих дней, направив письменное уведомление в адрес Застройщика и на адрес электронной почты: 39parus@gmail.com.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

6.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору (полностью или частично) третьим лицам только после получения письменного согласия Застройщика в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором.

6.4. Участник долевого строительства оставляет за собой право проверить достоверность предоставленной Застройщиком информации.

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение конфигурации и площади земельного участка в соответствии с п. 12.2. настоящего договора.

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

6.7. Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее двух месяцев с даты получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности имущества к передаче, в т. ч. и при досрочном вводе в эксплуатацию.

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

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

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

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

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

Объект долевого строительства (квартира) передается Участнику долевого строительства с параметрами и характеристиками, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору.

7.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 3 (три) года, и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В отношении инженерного и технологического оборудования, относящегося непосредственно к Объекту долевого строительства (розетки, выключатели, индивидуальные приборы учета, индивидуальные тепловой пункт, радиаторы отопления, окна, входную дверь и пр.) применяются гарантийные сроки, установленные заводом-изготовителем данного оборудования, по истечении данных гарантийных сроков в случае поломки данного оборудования ответственность Застройщика не наступает.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавлива-

ется договором составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом, и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

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

8.6. В случае нарушения Застройщиком условий п.5.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика пени в размере, установленном п. 2 ст. 6 Федерального закона.

8.7. При расторжении настоящего Договора денежные средства со счета эскроу, внесенные Участником долевого строительства в счет уплаты цены настоящего Договора, подлежат возврату Эскроу – агентом на банковский счет депонента, реквизиты которого указаны в Договоре счета эскроу, в порядке и сроки, установленные Федеральным законом и договором счета эскроу.

8.8. При прекращении Договора по основаниям, указанном в пункте 8.5., Участник долевого строительства отказывается от права требования на Объект долевого строительства.

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только при согласии Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

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

9.3. Уступка прав требований и перевод долга по Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, прежде всего без предварительного письменного согласия Застройщика, не допускаются, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

9.4. Договор переуступки права требования составляется в 3 (трёх) экземплярах, один из которых после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области передаётся Застройщику.

С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней представить или направить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод, а также сообщить ИНН, СНИЛС, адрес места жительства, телефон, электронную почту нового Участника долевого строительства;
- переоформить права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

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

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

11.1. 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.

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

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

12.2. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства, в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. По-

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

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. 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.

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

13.3. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, ИНН, СНИЛС, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, адрес электронной почты, контактный телефон).

Дольщик, 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 органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным 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 сообщений на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон, указанным в Договоре.

При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 13 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить Застройщика в письменной форме и по электронной почте о происшедших изменениях и сообщить новые данные.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение действия настоящего Договора, также в течении 3 лет после передачи Объекта долевого строительства. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Дольщиком.

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

13.5. В случае бумажного подписания настоящий Договор составляется в количестве экземпляров, равном количеству сторон Договора - по одному экземпляру для каждой из сторон. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области экземпляр Договора будет храниться в форме электронного образа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.6. В случае подписания по ЭДО настоящий Договор заключается в электронной форме и подписывается Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом № 63-ФЗ от 06.04.2011 г. «Об электронной подписи», и подлежит государственной регистрации в электронном виде.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

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

Приложение № 2 – основные характеристики объекта строительства.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ВА-ТЕРФРОНТ»

ИНН 3906951674, КПП 390601001, ОГРН 1153926001415

238530, Калининградская область, м.о. Зеленоградский, г Зеленоградск, ул. Железнодорожная, зд. 40, стр. 1, помещ. 4.

р/с 40702810120710001568 КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8626 ПАО СБЕРБАНК

БИК 042748634, к/с 30101810100000000634

Генеральный директор _____ / **М.А. Кацаф**

Дольщик (обязательные реквизиты) ФИО

- Дата и место рождения

- ИНН

-СНИЛС

- адрес места жительства (для письменных извещений)

- электронная почта

- контактный телефон

Участник долевого строительства _____ / _____

Приложение № 1 к договору №
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область,
г. Зеленоградск, пос. Вишнёвое
от «__» ____ 2024 года

Копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.

_этаж, секция _
Строительный №

Застройщик _____ М.А. Кацаф

Участник долевого строительства _____ / _____

Приложение № 2 к договору № кв. -Т4
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область,
г. Зеленоградск, пос. Вишнёвое
от «__» ____ 2024 года

1. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта.
- внутренняя отделка стен – известковая штукатурка;
 - полы – цементно-песчаная стяжка по слою утеплителя;
 - потолки – отделка не предусмотрена;
 - входная дверь – временная металлическая;
 - межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – не устанавливаются;
 - окна и балконные двери – устанавливаются однокамерные стеклопакеты в переплетах из ПВХ, откосы оштукатуриваются или выполняются из гипсокартона, подоконники не устанавливаются;
 - водоснабжение холодное – центральное, устанавливается счетчик учета потребления холодной воды. Трубы ПВХ, без сантехнического оборудования;
 - водоотведение – центральное, выполняется стояк, устанавливается тройник для подключения, без разводки до мест установки сантехнического оборудования;
 - теплоснабжение и горячее водоснабжение – от центрального источника теплоснабжения (котельная), устанавливается счетчик учета потребления тепловой энергии, с установкой квартирного теплового пункта и радиаторов отопления. Трубы ПВХ до мест установки сантехнического оборудования. Установка полотенцесушителя и сантехнического оборудования не предусмотрена;
 - электроснабжение – центральное, устанавливается счетчик учета потребления электрической энергии. Выполняется электрическая разводка без установки розеток и выключателей. Светильники не предусматриваются;
 - интернет, телевидение – есть возможность подключения;
 - подведен водопровод;
 - выведена точка подключения канализации (без разводки по помещению);
 - стены оштукатурены;
 - на полу выполнена цементно-песчаная стяжка;
 - на потолках заделаны швы.

Приобретение и установка сантехнических приборов, а также выполнение всех, не указанных в настоящем Приложении, внутренних работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение;
- Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства: __;
- Общая площадь: __ кв.м.;
- Количество комнат: __
- Площадь комнаты: __ кв.м.;
- Площадь комнаты: __ кв.м.;
- Площадь: прихожая – __ кв.м.; санузел – __ кв.м.; кухня – __ кв.м.; лоджия – __ кв.м. с коэф. 0,5.

Застройщик _____ М.А. Кацаф

Участник долевого строительства _____ / _____