

ДОГОВОР № ___/___/25-___ - ___-ФТ

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:
Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Новая

г. Калининград

«___» _____ 202___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фаворит»», в лице представителя **Верхолаза Евгения Владимировича**, действующего на основании доверенности от 27.07.2021 года, удостоверенной Кульчицкой Александрой Викторовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Калининградского нотариального округа Семеновой Надежды Николаевны, зарегистрировано в реестре: 39/43-н/39-2021-6-48, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(-ка) Российской Федерации Ф.И.О. _____. _____. _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, СНИЛС _____ именуемый(-ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

ГП – генеральный план застройки земельного участка в соответствии с полученным Застройщиком разрешением на строительство №39-17-164-2025 от 25.04.2025 года, выданным Министерством градостроительной политики Калининградской области.

Многоквартирный дом – многоквартирные дома - **жилой дом**, строительство которого ведет Застройщик, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Новая, (Уточнение адреса: г. Светлогорск, ул. Новая, д. 8А) на земельном участке с кадастровым номером **39:17:010049:224**, площадью **3061,00** кв. м., находящимся в собственности у Застройщика, зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, номер регистрации: 39:17:010049:224-39/025/2023-3 от 02.09.2023г., на основании Договора купли-продажи недвижимости № 59/09-2023 от 20.09.2023 года.

Данный многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

1. Вид: Многоквартирный дом.
2. Назначение: Жилое.
3. Этажность: 8
4. Общая площадь: 6187,40 кв. м. (общая площадь жилых и нежилых помещений – 4046,80 кв. м)
5. Материал наружных стен и каркаса объекта: Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6. Материал поэтажных перекрытий: Сборные железобетонные многопустотные плиты.
7. Класс энергоэффективности: В
8. Класс сейсмостойкости: 6 баллов шкалы MSK-64.
9. Иные характеристики: сети и системы инженерно-технического обеспечения – водоснабжение, энергоснабжение, водоотведение, газоснабжение, сети связи.

Объект долевого строительства – совокупность помещений (жилых или нежилых), входящих в состав Многоквартирного дома, а также прав общей долевой собственности в соответствии с Жилищным кодексом РФ, подлежащих передаче Дольщику, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, соответствующих его Долевому взносу с характеристиками, описанными п.3.4. и п.7.1. настоящего Договора.

Долевой взнос – денежные средства, вкладываемые Дольщиком в строительство Многоквартирного дома.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ в редакции на дату подписания договора.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет возможность для ознакомления Дольщиком со следующими документами:

- Учредительные документы Застройщика.
- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.
- Разрешение на строительство №39-17-164-2025 от 25.04.2025 года, выданное Министерством градостроительной политики Калининградской области.
- Публикация проектной декларации 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 купли-продажи недвижимости № 59/09-2023 от 20.09.2023 года.
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 39-2-1-1-019779-2025 от 11.04.2025 года;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 39-2-1-2-020178-2025 от 14.04.2025 года.

2.3. При заключении настоящего договора Стороны согласовывают подписывают копию поэтажного плана (Графический план) с указанием расположения частей, по отношению друг к другу и описанием местоположения на этаже Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (**Приложение № 1**).

2.4. Вышеуказанное приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора и может быть изменено только по дополнительному письменному соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, 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.

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

2.7. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Дольщик принимает на себя обязательство осуществлять оплату своего Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Договора.

3.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после ввода его в эксплуатацию передать в единоличную (общую совместную, долевую) собственность Дольщика Объект долевого строительства.

3.3 Размер Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома составляет _____ (_____) **рублей РФ** __ копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) **рублей** __ копеек. В эту стоимость входит выполнение строительно-монтажных и иных работ, необходимых для создания Объекта долевого строительства.

Цена договора долевого строительства является договорной, определяется соглашением Сторон по условиям настоящего Договора, на момент подписания составляет сумму в размере Долевого взноса.

3.4. Долевой взнос, указанный в пункте 3.3. настоящего договора соответствует:

- имущественным правам (доле) в законченном строительстве Многоквартирном доме на _____ **комнатную квартиру под строительным номером _____, расположенную в _____ секции на _____ этаже, общей площадью с учетом холодных помещений _____ (_____) кв. м, общей площадью без учета холодных помещений _____ (_____) кв.м, общую приведенную площадь _____ (_____) кв.м, которая включает в себя общую проектную площадь холодных помещений,**

учитываемую с понижающим коэффициентом 0,5 (*лоджия); включает в себя общую проектную площадь холодных помещений, учитываемую с понижающим коэффициентом 0,3 (*балкон);

- праву на долю в общем имуществе Многоквартирного дома определяемую в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

- Графическому плану (Приложение № 1).

3.5. Размер Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома подлежит изменению по условиям, предусмотренным п. 4.2., п.8.5. настоящего Договора, а также по согласованию Сторон в случае и порядке, определенном отдельным соглашением. При недостатке денежных средств, полностью уплаченных Дольщиком, все расходы по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию несёт Застройщик.

3.6. Застройщик обязуется произвести ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до конца **4 квартала 2026 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 гарантирует Дольщику, что в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, срок передачи объектов долевого строительства является единым для всех участников долевого строительства.

3.7. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Дольщику 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, 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 ненесущие 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, в пределах земельного участка, поступающего в общую долевую собственность владельцев жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома и за его пределами до точек подключения инженерных сетей (кабельные линии электроснабжения, газовые, водопроводные и прочее), земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на сформированном под Многоквартирный дом земельном участке.

3.8. Границы, кадастровый номер и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

До ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Дольщик, подписывая настоящий Договор предоставляет Застройщику право 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, включая образование из общего имущества жилых и нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства, 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.

Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки,

Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства)

Перечисленные выше действия производятся Застройщиком без дополнительного согласования с участниками строительства, о чем каждый Дольщик считается извещенным и на что дает свое полное и безотзывное согласие, заключая настоящий Договор долевого участия.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Дольщик производит оплату в следующем порядке:

денежные средства в размере _____ Дольщик уплачивает в течение 5-ти рабочих дней после регистрации данного Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области на счет эскроу : _____, который должен быть открыт на имя _____ в АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ АЛЬФА-БАНК (место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, 27, Тел.: +7 495 620-91-91, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593, к/с №30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, Kaliningrad@alfabank.ru, LMurashko@alfabank.ru).

Обязанность Дольщика по уплате обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств 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.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, на основании обмеров, произведенных кадастровым инженером, производится уточнение общей площади Многоквартирного дома, а также перерасчет Объекта долевого строительства при изменении площади каждого помещения и в целом площади Многоквартирного дома (допустимо изменение общей площади не более чем на 5%). В случае, если по результатам обмеров помещений доля Дольщика изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется вернуть Дольщику излишне уплаченные денежные средства, а Дольщик произвести доплату Долевого взноса Застройщику на следующие реквизиты: ООО «СЗ «Фаворит», Юридический адрес: 236039, Калининградская обл, Калининград г, Эпроновская ул, дом № 12, 3 этаж, помещение 4, ИНН: 3906265587, КПП: 390601001, ОГРН: 1123926031470, Расчетный счет: 40702810814380004468, Банк: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК: 044525411, Корр. счет: 30101810145250000411.

Перерасчет стоимости договора производится только в случае изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. В случае увеличения/уменьшения доли Дольщика более чем на 1 (один) квадратный метр, размер дополнительно оплачиваемых или возвращаемых средств определяется исходя из цены 1 (одного) метра квадратного, указанного в п.3.3. настоящего Договора. При реализации дольщиком прав, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, доплата/возврат производится исходя из цены 1 (одного) метра квадратного, указанного в Соглашении об уступке права требования на объект. Доплата/возврат производится за всю площадь превышения/уменьшения (из расчета: стоимость 1 кв.м., плюс стоимость площади превышения/уменьшения). Перерасчет и возврат/доплата денежных средств производятся до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведений о произведенном перерасчете.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика в рамках настоящего Договора, по целевому назначению – на строительство Многоквартирного дома.

5.2. До подписания Сторонами акта приема-передачи, предоставить Дольщику по его письменному обращению возможность ознакомиться с проектной документацией необходимой для строительства Многоквартирного дома.

5.3. Обеспечить организацию строительства Многоквартирного дома, 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.

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

5.5. Обеспечить соответствие качества выполняемых строительных работ действующим строительным нормам и правилам, и за свой счет устранять выявленные в рамках гарантийных обязательств недостатки.

5.6. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала и не позднее одного месяца до окончания наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направить Дольщику 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

5.7. Получить акт ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.6. настоящего договора.

5.8. 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 Дольщику.

5.9. Передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий характеристикам и параметрам, предусмотренным п. 3.4., п. 4.2. и Приложением № 1 к настоящему Договору в течение четырех месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.11. Застройщик вправе отказать Дольщику в подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства до окончательного исполнения п. 4.1., п. 4.2. настоящего Договора.

5.12. При нарушении Дольщиком сроков, установленных п. 6.3. настоящего Договора Застройщик вправе составить и направить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства с возложением на Дольщика рисков по содержанию и утрате имущества, а также требовать взыскания причиненных убытков.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

6.1. Дольщик обязан передать Застройщику Долевой взнос в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. 3.3. и п. 4.1. настоящего Договора.

6.2. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с законодательством РФ с согласия Застройщика.

6.3. Дольщик обязуется принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее одного месяца с даты получения от Застройщика уведомления о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности к передаче Объекта долевого строительства, при условии соблюдения Застройщиком требований по качеству строительства.

6.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.5. С момента подписания актов приема-передачи Дольщик принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей.

6.6. Дольщик обязуется за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания актов приема-передачи.

6.7. Дольщик не вправе требовать от Застройщика передачи ключей от Объекта долевого строительства или допуск в него для проведения ремонта, перевозки мебели и т.д., без подписанного акта приема-передачи.

6.8. Дольщик не вправе требовать от Застройщика устранения недостатков Объекта долевого строительства, возникших после подписания акта приема-передачи по вине третьих лиц, или самого

Дольщика, в том числе замены оборудования, изделий, конструктивных элементов, соответствующих проектной документации.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику 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 передается Дольщику со следующими параметрами:

- в квартире установлены стеклопакеты;
- лоджия остеклена;
- установлена входная металлическая дверь;
- смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом (без полотенцесушителя);
- разведена система электроснабжения с установкой розеток и выключателей;
- установлены приборы учета электроэнергии, воды и газа;
- подведены водопровод и канализация;
- стены оштукатурены;
- на полу выполнена цементно-песчаная стяжка;
- на потолках заделаны швы;

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства устанавливается в 3 (три) года, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав результата участия в долевом строительстве. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается на 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещений в Многоквартирном доме.

В отношении инженерного и технологического оборудования, относящегося непосредственно к Объекту долевого строительства (розетки, выключатели, индивидуальные приборы учета, газовый котел, 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.

7.3 При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан указать участнику долевого строительства на инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту Инструкция). Данная Инструкция носит характер рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества и обязательна к исполнению на основании действующих законодательных актов и регламентов РФ. Несоблюдение требований, изложенных в Инструкции влечет преждевременное изменение потребительских качеств Объекта долевого строительства и отказ Застройщика в их восстановлении. Текст инструкции выложен на сайте www.favorit-msd39.ru.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

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: передачи Дольщиком Застройщику Долевого взноса в полном объеме и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

8.3.1. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки ввода многоквартирного дома в эксплуатацию по вине Застройщика, если такая просрочка составит более чем 30 (тридцать) календарных дней.

8.3.2. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что Застройщиком исполнение обязанностей, принятых на себя в рамках настоящего Договора, не будет произведено в установленный срок.

8.3.3. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при наличии данных о нецелевом использовании Застройщиком денежных средств, уплаченных Дольщиком.

Иных оснований для досрочного прекращения действия настоящего Договора по инициативе Дольщика настоящий Договор не предусматривает.

8.4. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пункте 8.3., денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Дольщику в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора с компенсацией ему процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ со дня зачисления Долевого взноса на расчетный счет Застройщика, до обратного зачисления денежных средств на расчетный счет Дольщика (период фактического пользования денежными средствами).

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика с согласия Застройщика по иным основаниям, которые не предусматривают наличие нарушений со стороны Застройщика, Застройщик возвращает полученные от Дольщика денежные средства, основываясь на действующем законодательстве.

8.5. В случае нарушения, установленного Договором, срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать у Дольщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае если Дольщик не внес денежные средства в месяце, указанном в графике оплаты долевого взноса, цена квадратного метра может быть пересмотрена в соответствии с ценами, действующими в месяце фактической оплаты. В связи с этим цена договора может подлежать изменению.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки внесения Дольщиком денежных средств более чем на 30 (тридцать) календарных дней по сравнению со сроками, предусмотренными Договором. При этом Застройщик лишается права на отказ от исполнения Договора по указанному основанию в случае принятия им просроченного исполнения.

8.7. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пункте 8.6., денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора на расчетный счет Дольщика.

8.8. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке со дня направления другой Стороне уведомления об отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом.

8.9. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.3., 8.6., Дольщик отказывается от права требования на объект долевого строительства.

8.10. Настоящий договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

9.2. 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.

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в частности ст. 10 указанного Федерального закона.

10.2. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной Стороной в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме.

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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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.

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

12.3. Дольщику известно 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, и он не возражает против внесения изменений в проектную документацию и дает на это свое согласие.

12.4. Дольщик не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить работы, затрагивающие архитектурный облик многоквартирного дома, остекление лоджий и балконов, в том числе изменение цветовой гаммы фасада влекущее за собой изменение фасада многоквартирного дома путем изменения внешнего вида балкона (лоджии) и требующего внесения изменений в паспорт фасада здания, а также производить любые работы на Объекте долевого строительства, которые в соответствии с ст. 25 ЖК РФ являются переоборудованием или перепланировкой, без предварительного письменного согласования с уполномоченными органами.

В случае нарушения данного обязательства, управляющая компания вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в проектное состояние.

12.5 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.

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 и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (трех) лет с даты его предоставления. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Дольщиком.

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

12.7. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан электронными подписями сторон.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фаворит», Юридический адрес: 236039, Калининградская обл, Калининград г, Эпроновская ул, дом № 12, 3 этаж, помещение 4, ИНН: 3906265587, КПП: 390601001, ОГРН: 1123926031470, Расчетный счет: 40702810814380004468, Банк: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК: 044525411, Корр. счет: 30101810145250000411

_____ **Верхолаз Е.В.**

ДОЛЬЩИК:

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О. _____. _____. _____. года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, СНИЛС _____ тел. _____

_____ **Фамилия И.О.**

Приложение № 1 – поэтажный план (Графический план) объекта долевого строительства.

Приложение № 1

к ДОГОВОРУ № __/__/25-__-__- ФТ

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Новая
от __ _____ 202__ года

Этаж

№ строительный

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ **Верхолаз Е.В.**

_____ **Фамилия И.О.**