

ДОГОВОР № НЛ/СП/Э1-КЛ-К_ _ _
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая Линия», зарегистрировано 28 февраля 2014 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Архангельску в соответствии с записью в Едином государственном реестре юридических лиц, ОГРН 1142932000705, ИНН 2902078175, КПП 290201001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Фролова Михаила Александровича, действующего на основании Устава, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, пол ___, место рождения: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: _____, паспорт _____, выдан _____, _____ года, код подразделения ____, ИНН ____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением подрядных организаций построить (создать) **«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка»**, расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово (кадастровый номер земельного участка № 47:07:1044001:60355) (далее – Объект).

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- Назначение объекта: жилое;
- Количество этажей: Корпус 1 – 1, 13 (в том числе один этаж подземный), Корпус 2 – 13 (в том числе один этаж подземный);
- Количество подземных этажей: Корпус 1 – 1, Корпус 2 – 1;
- Общая площадь Объекта: Корпус 1 – 39 126 кв.м., Корпус 2 – 17 659,63 кв.м.;
- Материал наружных стен и каркаса Объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал перекрытий: Монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности: А;
- Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства следующий Объект долевого строительства в Объекте: **Кладовку** с условным номером __, которая будет находиться в Объекте (корпус __, секция __) __ этаж, в осях «---», «---», назначение - нежилое. Общая площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проекта и предварительно составляет __ кв.м., а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять указанный Объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией, с которой Участник долевого строительства ознакомлен.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемой Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Третий лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- Полы – обессылающая упрочняющая пропитка по бетону;
- Стены – бетонные (в местах примыкания к наружной стене здания);
- Перегородки - кирпичные (между кладовыми) и металлическая сетка/решетка;
- Входная металлическая дверь/металлическая роллета;
- Пожарные извещатели согласно проекту;
- Освещение без установки розеток.

1.2. Местоположение Объекта долевого строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1). План Объекта долевого строительства, содержащийся в Приложении №1, обуславливает расположение Объекта долевого строительства относительно Объекта, других помещений на этаже.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке (кадастровый № 47:07:1044001:60355); категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, для жилищного строительства; общей площадью 23 728 кв.м., принадлежащему Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10 августа 2020 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 47:07:1044001:60355-47/012/2020-7 от 20.08.2020 года (Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не имеется).

1.4. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство 47-RU47504109-017K-2021, выданного 04 марта 2021 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

- Договора купли-продажи земельного участка от 10 августа 2020 года, запись регистрации № 47:07:1044001:60355-47/012/2020-7 от 20.08.2020 года.

- Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайтах: <https://наш.дом.рф/>.

- Заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ за № ЗОС/126/47-000884 от 26 мая 2021 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

1.5. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта **IV квартал 2023 года.**

1.6. Гарантийный срок на Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой 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.

1.7. Застройщик на основании Соглашения № 51 о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территории комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области от 25.12.2020 года, заключенного между Правительством Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и Застройщиком организует строительство встроенно-пристроенной амбулатории на 100 посещений в смену (далее - Амбулатория).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей (далее – цена настоящего Договора).

2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в **ПАО Банк «ФК Открытие»** (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 г. №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: ПАО Банк «ФК Открытие», лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 770501001, ИНН 7706092528, к/с 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4, адрес электронной почты: info@open.ru телефон 8-800-444-44-00, (495) 224-44-00.

Депонент: _____ (ФИО)

Бенефициар: ООО СЗ «Новая Линия»

Депонируемая сумма: _____ (прописью) рублей ___ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств – не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Счет эскроу- в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

2.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Банк «ФК Открытие» заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Банк «ФК Открытие», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Банк «ФК Открытие» и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Банк «ФК Открытие» по адресу www.open.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Банк «ФК Открытие» с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Банк «ФК Открытие» настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается в день подписания Депонентом в отделении ПАО Банк «ФК Открытие» Договора счета эскроу.

ПАО Банк «ФК Открытие» (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Банк «ФК Открытие» (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

2.4. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Банк «ФК Открытие» (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляются ПАО Банк «ФК Открытие» (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Банк «ФК Открытие» (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 10 настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Построить (создать) Объект в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства, обусловленной настоящим Договором цены в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, передать в собственность Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.1.5. Передать Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок.

3.1.6. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 3.2.2. настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.2.4 настоящего Договора.

3.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств в сроки и размере, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) Счет эскроу.

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, которые делают Объекта долевого строительства непригодной для предусмотренного Договором использования, данные недоделки и/или дефекты оформляются Сторонами актом о несоответствии. В случае если с Участником долевого строительства при осмотре Объекта долевого строительства будут присутствовать третьи лица, не являющиеся стороной по настоящему Договору, допуск в Объекта долевого строительства таких лиц возможен при предъявлении нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

3.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 3.2.2. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2.2. Договора, в соответствии с п. 3.1.6. Договора и в соответствии с п. 1.5. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.5. В случае обнаружения дефектов и/или недоделок при осмотре Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодной для предусмотренного Договором использования, Стороны составляют Смотровой лист. После устранения перечисленных в Смотровом листе дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.6. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.7. Не производить переустановку узлов (приборов) учета.

3.2.8. Не наращивать мощность приборов отопления.

3.2.9. Не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС.

3.2.10. Не проводить демонтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, без соответствующих разрешений и согласований.

3.2.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.12. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора или одновременно с переводом долга на

нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований и в случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

3.2.13. При изменении адреса для уведомлений, указанного в Договоре, известить Застройщика в письменной форме о произошедших изменениях и сообщить новые данные в течение 7 (семи) дней. В ином случае Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим обязательство, в части почтовых отправлений по известному ему адресу.

3.2.14. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику полный пакет документов необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе доверенность на уполномоченных представителей.

Согласно статье 4 Федерального закона 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», Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Не предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в срок, понимается Застройщиком как односторонний отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора, в связи с чем Участник долевого строительства теряет право на получение Объекта долевого строительства, а Застройщик имеет право выставить Объекта долевого строительства на продажу.

3.2.15. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на регистрацию права собственности на Объекта долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

4.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации.

4.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 4.1. и п. 4.2. настоящего Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п. 4.4. -4.5. настоящего Договора.

4.4. В случае, если Объект долевого строительства построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.5. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, а равно нарушением требований к качеству мест общего пользования (МОП), элементов благоустройства прилегающей территории, замена Застройщиком материалов и оборудования (далее - Изделия), определенных в п. 1.1. настоящего Договора, в иной раскрываемой Застройщиком в порядке статьи 3.1 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ информации об Объекте и/или Объекте долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компаний, производящей такие Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, иной раскрываемой Застройщиком информации.

4.6. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.1.-4.10. настоящего Договора, в рамках настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. К таким изменениям также относится этажность Объекта.

4.7. План Объекта долевого строительства (Приложение №1) используется исключительно для целей отображения места расположения Объекта долевого строительства на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Объекта долевого строительства не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных

проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Объекта долевого строительства не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Объекта долевого строительства и ее частей по сравнению с Планом Объекта долевого строительства неизбежно будут изменены.

4.8. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее **30 июня 2024 года**.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 5.2. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, установленных законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 5.1., а в случае передачи Объекта долевого строительства досрочно, в соответствии с п. 3.1.6, по истечении двух месяцев по истечении срока, указанного в п. 3.2.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с истечением срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

5.4. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устраниению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами в Смотровом листе.

5.5. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устраниению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенному Объекту долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа, при условии указанном в абз.1 п.5.5 Договора.

5.6. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа, при условии указанном в абз.1 п.5.5 Договора, для подписания Акта приема-передачи, Объекта долевого строительства признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

5.7. Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Объекта долевого строительства и/или по Цене договора.

5.8. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

5.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТА

6.1. Стороны признают, что площадь Объекта долевого строительства, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

6.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, мест общего пользования (МОП), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или её (его) частей, мест общего пользования (МОП), нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ремонта (в том числе переустройства, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации Участником долевого строительства или иными собственниками помещений в многоквартирном доме. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, заменял холодное остекление на теплое, менял витраж/часть витража не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

6.3. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор не предусматривает дополнительных случаев ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства, в дополнение к тем, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов.

7.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости подлежат возврату Участнику долевого строительства.

8.4. В случае прекращения договора Счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от Договора участия в долевом строительстве, настоящий Договор не предусматривает.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:

- просрочки внесения платежа в срок более чем 2 (Два) месяца при единовременной оплате;

- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в срок более чем 2 (Два) месяца при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.7. Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим

Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёма, установленных разделом 5 настоящего Договора.

8.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (п. 5.1. Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.9. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Объект долевого строительства был передан Участнику долевого строительства, но не был им полностью оплачен, не оплачен Объект долевого строительства подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и его возможных изменений за свой счет.

9.2. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

9.3. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика, открытия специального счета эскроу в срок, согласно п. 2.2 Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, не откроет специального счета эскроу в срок, согласно п. 2.2 Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

9.4. Применительно к условиям п. 3.2.2 настоящего Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.5. Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

9.6. Применительно к другим условиям настоящего Договора днем получения уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику долевого строительства лично (или его представителю под расписку) либо десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

9.7. До регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, этому Объекту долевого строительства и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, на осуществление любых действий в отношении земельного участка (кадастровый номер № 47:07:1044001:60355), в том числе, но не ограничиваясь, действий по регистрации земельного участка в собственность Застройщика или третьих лиц, разделению, объединению, выделению, перераспределению, межеванию земельного участка, постановку на кадастровый учет, на установление и сокращение отступов от границ земельного участка или вновь образованных земельных участков до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на участке или смежном с ним земельном участке(ах), минимально до 0 м.; на постановку построенных объектов капитального строительства на земельном участке или на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах) на кадастровый учет; на изменение площади и границ многоквартирного жилого дома, построенного (созданного) Застройщиком на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), в связи с вводом в эксплуатацию следующего этапа строительства по разрешению на строительство; на залог и(или) последующий залог земельного участка банку или иной кредитной организации; на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранной зоны для прохода и проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на прекращение права собственности застройщика на указанный земельный участок. Кроме того, в отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п. 1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости (если применимо) Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства

дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех требуемых в целях настоящего пункта юридических и фактических действий.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в государственную/муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

Застройщик самостоятельно, по своему усмотрению распоряжается Амбулаторией, согласие Участника долевого строительства не требуется.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются представить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

9.8. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства, определенный в п. 5.1 настоящего Договора, остается неизменным.

9.9. В случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, затраты на выполнение таких действий осуществляют Участник долевого строительства.

9.10. Все споры, возникшие между сторонами в рамках настоящего Договора по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9.11. Участник долевого строительства оплачивает расходы по содержанию общего имущества Дома, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему нежилое помещение, расходы по содержанию нежилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

9.12. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.13. Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего Договора им не будет заключен Договор (соглашение) с третьими лицами, предусматривающий право на получения от Застройщика Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

9.14. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства, указанная в п. 1.1. настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, в залог не передана, в споре или под арестом не состоит.

9.15. До заключения Договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ст. 161 ЖК РФ).

9.16. При регистрации права собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте.

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; 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; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

К общему имуществу не относятся встроенные помещения коммерческого назначения, подземные/надземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), кладовые помещения, Амбулатория.

9.17. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, индивидуального номера налогоплательщика, сведения о семейном положении и иную информацию.

9.18. Также Участник долевого строительства дает согласие на использование данных для поддержания связи с Участником долевого строительства любым способом, включая телефонные звонки и отправку Сms-сообщений на указанный контактный телефон, отправку электронных писем на указанный электронный адрес, отправку корреспонденции на указанный почтовый адрес, с целью оповещения о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, для осуществления заочных опросов, с целью изучения мнения об оказанных услугах, организации работы Застройщика, высылки новостей и т.п.

Также Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен(а) в известность и согласен(а) с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться в ООО СЗ «Новая Линия», расположенном по его юридическому адресу, на основании заключенных Договоров, предусматривающих обязанность по обеспечению безопасности персональных данных. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен(а) и согласен(а), что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика. Все, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

9.19. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.20. Настоящий договор составлен в бумажном виде по количеству сторон в договоре, один экземпляр договора подлежит переводу органом государственной регистрации прав в форму электронного образа и подлежит хранению уполномоченным органом регистрации прав в едином государственном реестре недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации настоящий договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанныго усиленной квалифицированной электронной подписью сторон по договору.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Новая

Линия»

ОГРН 1142932000705

ИНН 2902078175

КПП 290201001

Юридический адрес: 164515, Архангельская область,

г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 85, к.1, офис 3

Тел. 8 812 3411111

e-mail: akkred@group-akvilon.ru

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ /

/Фролов М.А./

Приложение №1
к Договору участия в долевом
строительстве № НЛ/СП/Э1-КЛ-К_—-от _____ 2022 года

Застройщик
ООО СЗ «Новая Линия»

_____ /Фролов М.А./

Участник долевого строительства