

Настоящий проект договора участия в долевом строительстве не является публичной офертой. Некоторые условия договора участия в долевом строительстве, заключаемого с индивидуально определенным участником долевого строительства, могут изменяться в зависимости от способов оплаты цены заключаемого договора (рассрочка; с использованием социальных выплат, субсидий; с использованием кредитных средств, предоставляемых на условиях конкретного банка), характеристик конкретной приобретаемой квартиры (с чистовой отделкой или без отделки), в случае участия выгодоприобретателя (третьего лица), несовершеннолетних лиц и т.д., а также в иных случаях.

Жилой дом корпус¹

Проект договора участия в долевом строительстве

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Приморский-34» (ООО «Специализированный застройщик «Приморский-34»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №15 по Санкт-Петербургу 07 сентября 2020 года, лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 07 сентября 2020 года, ОГРН 1207800111716, ИНН 7816709348, место нахождения: 192236, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 154-А, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ (для иностранных граждан указывается соответствующее гражданство) Фамилия имя отчество, дата рождения в формате «__» _____ года рождения, пол: женский/мужской, место рождения: место рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования СНИЛС №: номер, ИНН: номер, паспорт серия номер выдан орган выдавший паспорт дата выдачи дата выдачи в формате «__» _____ года, код подразделения код подразделения из паспорта, зарегистрированный(ая) по адресу: адрес регистрации по паспорту, именуемый(ая) далее «Участник долевого строительства», подтверждающий(ая), в рамках требований статей 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) Семейного Кодекса РФ, ст. 432 Гражданского кодекса РФ (Заверение сторон), что на момент подписания и заключения Договора № _____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 202_ года не состоит в зарегистрированном браке, не имеет супруги, имеющей право претендовать на имущество², с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» настоящий договор, далее по тексту «Договор» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить **жилой дом корпус³** в составе многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными гаражами, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 34, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), кадастровый номер земельного участка 78:34:0428601:1345 (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном объекте (далее по тексту – квартира), описание которой содержится в пункте 1.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленную Договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи квартиры (далее по тексту – Акт приема-передачи) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики⁴:

Вид Объекта – многоквартирный дом

Назначение Объекта – жилое

Количество этажей в Объекте –

Общая площадь Объекта – кв.м.

Материал наружных стен Объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)

Материал поэтажных перекрытий Объекта – монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности Объекта – В

¹ В зависимости от корпуса: 1, 2, 3, 4.

² Условие корректируется в зависимости от семейного положения участника долевого строительства.

³ В зависимости от корпуса: 1, 2, 3, 4.

⁴ В зависимости от корпуса согласно проектной документации.

Класс сейсмостойкости Объекта - 5 и менее баллов

Сведения об отнесении Объекта к уникальным объектам – Объект в соответствии с проектной документацией не относится к уникальным объектам.

Строительный адрес Объекта, указанный в настоящем пункте будет изменен на постоянный (почтовый/милицийский) адрес при получении Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Квартиру: у Участника _____ (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника _____ (ФИО) в размере [●] доли в праве

квартира, имеющая следующие основные характеристики:

назначение – жилое

этаж –

общая площадь квартиры (с балконом/лоджией) – _____ кв.м.

общая площадь квартиры (без балкона/лоджии) – _____ кв.м.

количество комнат –

площадь комнаты –

площадь комнаты –

площадь кухни (если не студия) –

площадь коридора –

площадь кладовки –

тип санузла: раздельный/совмещенный

площадь санузла –

площадь лоджии/балкона –

секция номер – в формате _____

условный номер (индекс) условный номер – в формате _/_/_

строительные оси: строительные оси в формате _/_-/_-.

План квартиры, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, местоположение квартиры на этаже приводится в Приложении № 1 к Договору. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры (без балкона) определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас (далее по тексту - площадь квартиры без балкона). Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров, произведенных уполномоченным лицом при выполнении кадастровых работ.

1.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права на квартиру иным лицам не переданы, не заложены, не арестованы, иным образом не обременены.

1.4. Право собственности Участника долевого строительства на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – регистрирующий орган) при предъявлении Участником долевого строительства на регистрацию требуемых в соответствии с действующим законодательством документов.

1.5. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями, указанными в Приложении № 2 к Договору.

1.6. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании следующих документов:

– Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

– Разрешения на строительство № 78-015-0622-2018 от 09 июня 2018 года выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

– Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0428601:1345, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 34, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей, площадью 36 959 +/- 67 кв. м. принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора № ТГ-СЗП-34/ЗУ купли-продажи земельного участка от 01.02.2021 года, право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 27.04.2021 года, номер регистрации 78:34:0428601:1345-78/011/2021-21;

– Опубликования, размещения в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) на сайте <https://наш.дом.рф> проектной декларации и иной информации и документов, подлежащих в соответствии с действующим законодательством РФ размещению Застройщиком

1.7. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счета эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке Объект на основании ч. 4 ст. 15.4 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» (далее – Закон №214-ФЗ) не устанавливается.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с требованиями Договора, утвержденной проектной документацией, технических и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями.

2.1.2. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Объекта посредством размещения регулярно обновляемой информации в ЕИСЖС.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче в порядке, предусмотренном Договором.

2.1.5. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в предусмотренные Договором сроки.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Оплатить Цену Договора в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, при этом Участник долевого строительства за свой счет несет расходы, связанные с перечислением Застройщику денежных средств.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

2.2.3. До подписания Акта приема-передачи осуществить осмотр квартиры с подписанием Акта осмотра квартиры, исполнить все финансовые обязательства по Договору и произвести сверку взаиморасчетов по Договору с подписанием соответствующего Акта сверки.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, производить оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, указанное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

2.2.6. Участник долевого строительства вправе принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме (проводимом в очной, либо заочной форме) с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

2.2.7. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не допускаются работы по перепланировке, переоборудованию или реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки, переоборудования или реконструкции квартиры, Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отдельные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Исполнять требования законодательства РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении.

2.3. Принимая во внимание ст. 421 Гражданского кодекса РФ, и в соответствии с п.2. ст. 382 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. Согласование уступки прав по Договору является правом, а не обязанностью Застройщика.

Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Участником долевого строительства и лицом, принимающим права и обязанности Участника долевого строительства по Договору.

Замена Участника долевого строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно.

Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку прав требования по неустойке и иным штрафным санкциям, согласно действующему законодательству, без предварительного письменного согласия Застройщика. Несоблюдение условий о предварительном письменном согласии Застройщика, влечет недействительность договора уступки.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее – Цена Договора), составляет **цена цифрами (цена прописью) рублей.**

Вариант 1 (единовременный платеж):

3.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являются заемными/кредитными средствами.

Вариант 2 (единовременный платеж с помощью заемных средств (ипотека):

3.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в размере _____ (_____) рублей и за счет кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых Участнику долевого строительства (Заемщику) _____ (наименование банка), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (универсальная лицензия на осуществление банковских операций № _____ выдана _____ «____» _____ года), местонахождение _____, БИК _____, к/с _____ в _____, ИНН _____, КПП _____, ОКПО _____, ОКATO _____, ОГРН _____ (по тексту – Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____ от _____ 20____ г., заключенным между Банком и Участником долевого строительства (Заемщик) **(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) в городе _____ (далее – Кредитный договор).**

3.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить Цену Договора до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в порядке и сроки, предусмотренные Договором, на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) счет эскроу в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару).

Участник долевого строительства вправе оплатить Цену Договора до установленного срока, но в любом случае не ранее даты заключения Договора (даты его государственной регистрации).

3.4. В целях исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора путем ее внесения на счет эскроу:

3.4.1. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора обязуется открыть в Уполномоченном банке по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства в целях передачи Уполномоченным банком таких денежных средств Застройщику в порядке и на условиях предусмотренных Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №214-ФЗ), со следующими условиями зачисления, списания и депонирования денежных средств:

Уполномоченный банк (Эскроу – агент) - Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (универсальная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 19 декабря 2018 года), место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, БИК 044525266, к/с №30101810345250000266 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКATO 45286552000, ОГРН 1037739527077

адрес электронной почты – escrow@domrf.ru

телефон: 8 800 775 86 86

Депонент - ФИО Участника долевого строительства

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Приморский-34", ОГРН 1207800111716

Сумма депонирования - Цена ДДУ цифрами (прописью) рублей

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования – 5 (пять) рабочих дней с даты фактического получения Договора с отметкой о его государственной регистрации в регистрирующем органе и его предъявления в Уполномоченный банк.

Срок условного депонирования - по «30» декабря 2024 года (включительно)

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

Сумма депонирования с эскроу счета перечисляется Уполномоченным банком на Счет Бенефициара не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении указанной информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства,

по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, размещенными на счете эскроу.

3.4.2. Об открытии, ведении и закрытии счета эскроу, в том числе о внесении Депонентом денежных средств, Уполномоченный банк сообщает Застройщику путем направления соответствующего отчета.

3.4.2.1. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

3.4.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в сроки, указанные в Договоре. При непоступлении денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в указанные в Договоре сроки, Участник долевого строительства считается нарушившим обязательство по оплате Цены Договора.

3.4.4. В целях исполнения обязательства по внесению денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.4.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть безотзывный покрытый аккредитив⁵, исполняемый без акцепта плательщика (далее – аккредитив), со следующими условиями раскрытия и оплаты:

- Сумма аккредитива:
- Вид аккредитива: *покрытый, безотзывный;*
- Плательщик: Ф.И.О. _____;
- Банк-эмитент: АО «Банк ДОМ.РФ»
- Банк Получателя: АО «Банк ДОМ.РФ»
- Исполняющий банк: АО «Банк ДОМ.РФ»
- Получатель: *Участник долевого строительства;*
- Счет: *счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.4.1. Договора.*

- Срок действия аккредитива – *180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.*
- Банковские комиссии за исполнение аккредитива оплачивает *Участник долевого строительства.*
- Условия открытия и исполнения аккредитива определяются *в соответствии с заявлением на открытие аккредитива и настоящим Договором.*

Условия исполнения аккредитива⁶

(1) оригинал и/или нотариально удостоверенная копия зарегистрированного органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (указывается точное наименование договора и его номера): Договор № (НОМЕР) участия в долевом строительстве от (ЧИСЛО, МЕСЯЦ, ГОД В ФОРМАТЕ "XX.XX.XXXX"), заключенного между (ЗНАЧЕНИЕ) (Участник долевого строительства) и ООО "Специализированный застройщик "Приморский-34" в г. Санкт-Петербурге, (далее – Договор приобретения) на котором имеется специальная регистрационная надпись/ штамп регистрирующего органа, удостоверяющая (-ий) произведенную государственную регистрацию такого Договора приобретения, и оттиск его гербовой печати (оригинал передается на обозрение работнику Банка для снятия копии с оригинала с последующим заверением копии, оригинал подлежит возврату, копия оригинала остается в Банке/ нотариально удостоверенная копия остается в Банке).

Либо:

(2) оригинал Договора № (НОМЕР) участия в долевом строительстве от (ЧИСЛО, МЕСЯЦ, ГОД В ФОРМАТЕ "XX.XX.XXXX"), заключенного между (ЗНАЧЕНИЕ) (далее – Участник долевого строительства) и ООО "Специализированный застройщик "Приморский-34" в г. Санкт-Петербурге, (далее – Договор приобретения), предоставленного в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, подтверждающего произведенную государственную регистрацию такого Договора приобретения. Оригинал Договора приобретения в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, должен быть предоставлен путем направления Застройщиком по электронной почте с адреса с доменным именем @polis-group.ru на адрес электронной почты Банка с доменным именем @domrf.ru.

Либо:

(3) сканированная копия зарегистрированного в установленном законом порядке настоящего Договора, с отметками органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о произведенной государственной регистрации Договора.

⁵ В пункте 3.4.4 в качестве примера приведен вариант открытия аккредитива в АО «Банк ДОМ.РФ».

⁶ Условия исполнения аккредитива указываются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Сканированная копия настоящего Договора должна быть предоставлена путем направления Застройщиком по электронной почте с адреса электронной почты с доменным именем @polis-group.ru на адрес электронной почты Банка с доменным именем @domrf.ru.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

3.4.5. В случае возникновения у исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для раскрытия (исполнения) аккредитива, Участник долевого строительства обязан подтвердить исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

3.4.6. Если по причинам, вызванным действиями/бездействиями Участника долевого строительства, денежные средства с аккредитива не поступят на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора, Участник долевого строительства обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в пункте 3.1 Договора, на открытый Участником долевого строительства счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты фактического получения Договора с отметкой о его государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим обязательство по оплате соответствующей части Цены Договора.

3.4.7. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежные средства с аккредитива не поступят на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части Цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить ее путем внесения на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями Договора, в течение 5 (пяти) дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим обязательство по оплате соответствующей части Цены Договора.

3.4.8. Положения пунктов 3.4.1-3.4.3. Договора рассматриваются Сторонами как включенное в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия счета эскроу в целях исполнения обязательства по оплате Цены Договора, возникающего после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения указанных пунктов рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения о порядке открытия счета эскроу и расчетах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты Цены Договора, а в части порядка открытия счета эскроу они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ.

3.4.9. Положения пунктов 3.4.4. – 3.4.7. Договора рассматриваются Сторонами как включенное в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в целях обеспечения исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, возникающего после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения указанных пунктов рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчетах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты Цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ.

3.5. Если по результатам обмеров квартиры, произведенных при выполнении кадастровых работ, ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, более, чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору (пункт 1.2. Договора) и фактической площадью квартиры по результатам кадастровых работ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади квартиры в размере **стоимость 1 кв.м. цифрами (стоимость 1 кв.м. прописью) рублей**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора. Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам обмеров не учитываются любые отделочные работы (в том числе, штукатурка, шпатлевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен, устройство коробов, и любые иные работы, влияющие на площадь квартиры; используются данные обмеров, проведенных до выполнения работ по отделке /подготовке под отделку Квартиры. Любые подвижные, съемные, иные подобные элементы, заполняющие внутренний объем Квартиры, не включаются в данные обмеров кадастровых работ.

Участник долевого строительства обязан осуществить доплату за фактическое увеличение площади квартиры до дня подписания Акта-приема передачи путем внесения денежных средств на счет эскроу в Уполномоченном банке либо Застройщику, если срок условного депонирования истек или денежные средства со счета эскроу перечислены Уполномоченным банком Застройщику.

3.5.1. В случае, указанном в п.3.5. Договора, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору (пункт 1.2. Договора) и фактической площадью квартиры по результатам кадастровых работ (в случае ее уменьшения) после перечисления Застройщику денежных средств со счета эскроу Уполномоченным банком в течение 30 (тридцати) дней с даты получения от

Участника долевого строительства письменного заявления с указанием всех банковских реквизитов, необходимых для осуществления платежа.

Застройщик вправе не осуществлять какие-либо выплаты Участнику долевого строительства по Договору до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми банковскими реквизитами, необходимыми для осуществления платежа.

3.6. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи квартиры до полной оплаты Цены Договора, а также до осуществления доплаты за фактическое увеличение площади квартиры (при ее наличии). До полного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи квартиры и не несет ответственность за просрочку передачи квартиры, установленную Законом № 214-ФЗ.

3.7. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета, предусмотренного настоящим разделом Договора в связи с изменением фактической площади квартиры.

3.8. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира считается находящейся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.⁷

4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи не позднее **31 марта 2025 года**, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации квартиры.

Предполагаемый срок окончания строительства Объекта – **«2» квартал 2024 года.**

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - **«2» квартал 2024 года.**

Застройщик вправе передать квартиру 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 квартиры.

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи квартиры, указанного в пункте 4.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

4.3. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление, обязан приступить к приемке квартиры, в указанный срок осмотреть квартиру с участием представителя Застройщика, подписать Акт осмотра квартиры и Акт о взаиморасчетах по Договору в случае наступления обстоятельств, указанных в разделе 3 Договора.

4.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры.

⁷ Пункт 3.8 Договора дополнительно указывается в Договоре в случае регистрации залога в силу закона в пользу банка, предоставившего Участнику долевого строительства ипотечный кредит.

4.5. При отсутствии несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра квартиры без замечаний по качеству в день осмотра квартиры.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры без замечаний по качеству.

В случае неявки Участника долевого строительства для подписания Акта приема-передачи в указанный срок или не подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи в указанный срок, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки квартиры.

4.5.1. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия квартиры не относятся к существенным недостаткам (п.4.5.2 Договора), не связаны с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства квартиры и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору, после передачи квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора. Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра квартиры.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания Акта приема-передачи в указанный срок, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки квартиры.

Отказ Участника долевого строительства от принятия квартиры и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства Уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия квартиры и подписания Акта приема-передачи.

4.5.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия квартиры и подписания Акта приема-передачи только в случае, выявления при осмотре квартиры несоответствий квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые привели к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают квартиру непригодной для проживания – существенных недостатков.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта, так и квартиры и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра и указать исчерпывающий перечень недостатков.

4.6. Недостатки, указанные в Акте осмотра квартиры, которые делают квартиру непригодной для проживания, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в срок согласованный Сторонами.

Последующая приемка квартиры Участником долевого строительства проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в первом Акте осмотра квартиры. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре квартиры недостатки, не указанные в первом Акте осмотра квартиры, не являются основаниями для отказа в приемке квартиры и не подписания Акта приема-передачи квартиры.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра квартиры, любым из перечисленных способов: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по номеру телефона, адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления и подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра квартиры после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки квартиры. В этом случае Застройщик вправе на свое усмотрение создать комиссию или привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица или комиссии подлежат возмещению Участником долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры, Застройщик, в соответствии с Законом 214-ФЗ, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого

строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче квартиры в одностороннем порядке, с приложением одностороннего Акта приема-передачи, инструкции по эксплуатации квартиры, акта сверки.

4.8. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки квартиры, установленных настоящим разделом Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором

4.9. Застройщик вправе изменить плановый срок завершения строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, указанный в п.4.1. Договора, в порядке, предусмотренном п. 4.9.1. Договора.

4.9.1. Уведомление Участника долевого строительства об изменении планового срока завершения строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию производится Застройщиком путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию Объекта и размещения измененной проектной декларации в ЕИСЖС.

Стороны пришли к соглашению, что указанный в настоящем пункте Договора порядок уведомления Участника долевого строительства об изменении планового срока завершения строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию является надлежащим и не требует письменного уведомления Участника долевого строительства и заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.9.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в Договоре (с учетом п.4.9. Договора), Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение об изменении Договора, Сторонами согласовывается новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты Цены Договора либо ее части, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном Законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с Законом № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

6.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к Договору.

6.3. Стороны допускают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором и действующим законодательством РФ. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера (площади) квартиры отклонение фактической площади квартиры от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

План квартиры, указанный в Приложении № 1 к Договору, является информативной и видовой схемой из проектного решения, указывающей расположение квартиры по осям в Объекте.

6.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения

считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 6.3. Договора.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания.

6.6. Для предъявления требований по качеству квартиры устанавливается гарантийный срок, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры и/или отказа Участника долевого строительства от принятия квартиры, указанный гарантийный срок начинается исчисляться с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи квартиры в порядке, установленном пунктом 4.7 Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в данном многоквартирном доме.

Гарантийный срок оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Стороны определили, что обязательные для Застройщика и Участника долевого строительства правила подачи и рассмотрения заявок о возникновении гарантийного случая содержатся в Памятке по эксплуатации помещений, расположенных в Объекте (далее – Памятка).

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в течение 45 (сорока) пяти рабочих дней с момента получения Застройщиком заявки Участника долевого строительства о возникновении гарантийного случая, направляемой в порядке, установленном Памяткой по эксплуатации помещений, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока и для устранения выявленных недостатков не требуется более длительный срок.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и иных обязательных при эксплуатации требований. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока проводил самостоятельно или с привлечением третьих лиц работы с нарушением требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований, недопустимые с точки зрения технических характеристик Объекта и квартиры, менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита, иных приборов учета.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, в том числе, условий возврата внесенных по Договору денежных средств, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора:

7.2.1. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по уплате Цены Договора, предусмотренной пунктом 3.1. Договора, в сроки, указанные в Договоре:

- если установлено внесение платежа единовременно - при просрочке внесения платежа более чем на два месяца;

- если установлено внесение платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.2.2. В случае, установленном частью 11 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом № 214-ФЗ.

7.4. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.5. В случае досрочного расторжения и (или) прекращения Договора по любым основаниям возврат

уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу и Законом № 214-ФЗ.⁸

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик вправе осуществить действия по подаче на государственную регистрацию Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления Эскроу - агента о заключении договора счета эскроу в соответствии с условиями Договора и уведомления от исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с условиями Договора. Застройщик вправе осуществить действия по подаче на государственную регистрацию Договора в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа (электронного образа документа) с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (далее - единый портал), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (далее также - отправление в электронной форме).

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику указанные в настоящем пункте Договора доверенность и документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора и Застройщик не получит уведомление Эскроу агента о заключении договора счета эскроу и уведомления от исполняющего банка об открытии аккредитива, либо в указанный срок Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, Договор считается незаключенным и Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру, указанную в пункте 1.2. Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. **Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта:** размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

8.4. Все дополнения и приложения к Договору, действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются Законом № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

8.6. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок для ответа на письменные претензии и иные обращения Участника долевого строительства устанавливается не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты получения данных обращений Застройщиком, если иной срок рассмотрения отдельных требований не предусмотрен действующим законодательством РФ. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу указанному в Договоре. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.

8.8. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключения и исполнения Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате Цены Договора с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на официальном сайте Застройщика www.polis-group.ru.

Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника долевого строительства являются надлежащими.

8.9. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Квартире, при

⁸ Пункт 7.5 Договора может корректироваться в зависимости от способа оплаты Цены Договора.

условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Объекте;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм;
- изменение места размещения вентиляционных каналов и шахт, без изменения количества вентиляционных каналов и шахт, а также без изменения площади квартиры;
- изменение места расположения инженерных сетей.

8.10. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:

- применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

- применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.

8.11. Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на обработку любым способом своих персональных данных, указанных в Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в целях заключения и исполнения Договора, в том числе на передачу персональных данных третьим лицам, в том числе осуществляющим по заявке Застройщика рассылку информационных сообщений, связанных с исполнением Договора, и сообщений рекламного характера посредством электронной почты и через операторов сотовой связи. Участник долевого строительства предупрежден об ответственности за достоверность представленных сведений.

Согласие на обработку персональных данных предоставляется с момента подписания Договора и без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником долевого строительства путем предоставления Застройщику письменного заявления или иным способом, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.12. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

8.13. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права собственности на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Объекта по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

8.14. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ. Предложения по изменению условий Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок с даты получения одной из сторон предложения об изменении условий Договора. Изменения в Договор вносятся в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительных соглашений.

8.15. В случае составления Договора на бумажном носителе Договор составляется в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для регистрирующего органа.

При составлении Договора в форме электронного документа, Договор может быть составлен в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем и обеспечивающего считывание и контроль представленных данных; в виде файлов в формате PDF/A-документов с текстовым слоем, обеспечивающим поиск информации по содержимому файла, созданных с использованием специализированного программного обеспечения, до введения в

действие органом регистрации прав XML-схемы, используемой для формирования XML-документов или ином формате, установленном регистрирующем органе

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Приморский-34»
ОГРН 1207800111716 , ИНН 7816709348, КПП _____

Реквизиты счета Бенефициара в уполномоченном банке (специальный счет):

р/ _____ № _____ БИК _____ ИНН _____ КПП _____ к/с _____

Юридический адрес: 192236, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 154-А

Адрес для направления корреспонденции: _____

Тел.: 8(812)642-55-22; 8(812)603-28-38

Участник долевого строительства: Фамилия имя отчество, дата рождения в формате «__» _____ года рождения, пол: женский/мужской, место рождения: _____, паспорт серия номер выдан орган выдавший паспорт дата выдачи дата выдачи в формате «__» _____ года, код подразделения код подразделения из паспорта, проживающий(ая) по адресу *обязательно должен указываться индекс* (адрес регистрации по паспорту), телефоны (не менее 2-х контактных номеров), адрес электронной почты

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____()

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
Секция, этаж

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, в Квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, направление открытия дверей могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Указанные характеристики Квартиры являются проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

(представитель по
доверенности от Застройщика)

_____()

Характеристика квартиры

Характеристики Квартиры указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики Квартиры могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Если квартира с отделкой:

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке объекта долевого строительства, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки объекта долевого строительства аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади объекта долевого строительства. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки объекта долевого строительства. Установка в объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства РФ, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки Объекта, нормального износа объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

(представитель по
доверенности от Застройщика)

_____()