

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Ленинградская область

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ленинградской области 1»** ИНН 4705080620, КПП 470501001, ОГРН 1194704008311, ОКПО 37338656, Юридический адрес: 188300, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 10Б, литер Б1, часть пом. 28, в лице Генерального директора ООО «УП» управляющей организации Сидельникова Виктора Александровича, действующего на основании Устава ООО «Спецзастройщик ЛО 1» и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № ЕИО-2 от 17.12.2019 г., именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_ в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство

Объекта \_\_\_\_\_ (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью \_\_\_\_\_ кв.м. с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: \_\_\_\_\_, Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное нежилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Нежилое помещение.

1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию \_\_\_\_\_. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2.3. Договора.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Земельный участок с кадастровым № \_\_\_\_\_ принадлежит Застройщику на праве \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «\_\_» \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации N \_\_\_\_\_.

1.6. Проектная декларация Объекта \_\_\_\_\_ соответствует требованиям, установленным частями 1.1 и частью 2 статьи 3, статьям 3.2, 20 и 21 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», о чем свидетельствует полученное заключение Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., а также размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. При привлечении денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства Объекта Застройщик исполняет обязанность по уплате отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, предусмотренную частью 4 статьи 3 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».

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п. 1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)	Номер дома/корпуса	Подъезд/секция	Этаж	Строительный номер Квартиры	Общая площадь Квартиры (кв.м.)	Площадь балкона /лоджии/ террасы (кв.м.) с понижающим коэффициентом	Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м.	Строительные оси

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.1. Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

назначение - \_\_\_\_\_, этажность - \_\_\_\_\_, общая площадь - \_\_\_\_\_ кв.м., материал наружных стен - \_\_\_\_\_, материал поэтажных перекрытий - \_\_\_\_\_, класс энергоэффективности - \_\_\_\_\_, класс сейсмостойкости - \_\_\_\_\_.

2.3 По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет следующие отделочные работы:

Примечание: Материалы, цвет напольного покрытия, направление открывания дверей, расстановка сантехнического оборудования и т.п. являются проектными и могут быть незначительно изменены.

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.

Вышеуказанные отделочные работы включены в стоимость квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, согласно п. 4.1. Договора.

2.4. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади

отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанной в п.2.2 Договора, не является существенным.

### **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в соответствии со ст.12.1 и ст.13 Закона. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.5. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона.

## 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора в размере, указанном в п.4.2. Договора в следующем порядке:

5.1.1. Денежные средства (Цена Договора) подлежат оплате Дольщиком путем их внесения на специальный банковский счет эскроу (далее - «счет эскроу»), открываемый в Акционерном обществе «Акционерный Банк «РОССИЯ» (сокращенное наименование - АО «АБ «РОССИЯ», зарегистрированном Банком России 29 декабря 1991 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 328, выдана Центральным банком Российской Федерации 01 сентября 2016 года, место нахождения и адрес: 191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, 2, литер А , адрес электронной почты: \_\_\_\_, номер телефона \_\_\_\_\_, с которым у Застройщика заключено Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу \_\_\_\_ № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ (далее по тексту – «эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемого – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных действующим законодательством, и договором счета эскроу, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

- депонируемая сумма - \_\_\_\_\_ рублей;

- срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу: до \_\_\_\_ года в порядке и сроки, установленные Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;

- срок условного депонирования – до \_\_\_\_\_. *(срок не может превышать более, чем 6 месяцев срока ввода объекта, указанного в ПД)*

5.1.2. Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

5.2. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.1. настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Ленинградской области.

Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.5.5. Договора, в течение десяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

5.3. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата внесения денежных средств

соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

5.5. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что общая приведенная площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один квадратный метр, указанной в п.2.2. Договора общей приведенной площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.6. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема – передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

6.1.2. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п.1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.1.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.5. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.5 Договора.

6.1.6. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.7. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.8. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ленинградской области.

6.1.10. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.1.11. Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору третьим лицам без уступки остальных прав требований по Договору возможна только с предварительного письменного согласия Застройщика.

## **6.2. Права и обязанности Застройщика:**

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.5.5. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до «\_\_»\_\_\_\_\_ **20**\_\_ года. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.4. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Предоставление инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства осуществляется по усмотрению Застройщика путем направления ее на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 Договора, и/или путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

6.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.7. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие

ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## **7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

7.1 Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2 Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования.

7.3 Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4 По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

7.5 Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6 При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня,

предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. 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 о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. При нарушении условий, предусмотренных п.6.1.11 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 10% от Цены Договора, установленной п.4.2 Договора.

8.6. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1 Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

9.2 Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.9. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.9. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

9.3 Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.9. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.4 Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона.

9.5 В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом



требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.6 Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.7 В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1 Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.2 Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3 Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4 Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.5 Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.6 Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, по два экземпляра для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

## **12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**12.1 Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ленинградской области 1»** ИНН 4705080620, КПП 470501001, ОГРН 1194704008311, ОКПО 37338656, Юридический адрес: 188300, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 10Б, литер Б1, часть пом. 28, в лице Генерального директора ООО «УП» управляющей организации Сидельникова Виктора Александровича, действующего на основании Устава ООО «Спецзастройщик ЛО 1» и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № ЕИО-2 от 17.12.2019 г.

р/сч.: 40702810800000007620

в АО "АБ "РОССИЯ" г. Санкт-Петербург

к/сч.: 30101.810.8.00000000861,

БИК: 044030861

**12.2 Участник долевого строительства:\_\_\_\_\_.**

### **13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ПЛАН**  
**к Договору \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ**

к Договору № \_\_\_\_\_

**участия в долевом строительстве**

Дата платежа	Сумма к оплате, руб.
Платеж с использованием банковской аккредитивной формы до дней	

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_