

ДОГОВОР № ДДУ-Ф/Х(номер секции) –ХХ (номер квартиры) /XXXX(год)
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Г. Санкт-Петербург

Дата 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НЭК Холдинг», ИНН 7810652818, местонахождение: 197110, город Санкт-Петербург, Малый П.С. проспект, дом 36-38, литер Б, помещение 4н, офис 1а, зарегистрированное 08.02.2017МИФНК № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1177847051986, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора Рыжакова Александра Владимировича**, действующей на основании Устава с одной стороны, и

гражданин/ни **xxxxФИО xxxx**, паспорт серия **xx xx номер xxxxxx**, выдан **xxxxxxxxxxКЕМxxxxxxxx**, дата выдачи **xxxxxxxxxx г.**, Код подразделения **xxx-xxx**, Дата рождения **xx.xx.xxxx** Место рождения **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** Адрес регистрации **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** именуемая/ы й в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.

- *Многokвартирный дом* – Многоквартирный жилой дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Приложением №1 к Договору, расположенный по строительному адресу, указанному в п. 1.1. Договора.

- *Общее имущество в Многоквартирном доме* – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участникам долевого строительства, включающее в себя в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

- *Квартира* - жилое помещение определяемое в соответствии с Приложениями №2 и №3 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

- *Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

- *Разрешение на строительство Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

- *Закон №214-ФЗ* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

- *Общая проектная площадь Квартиры* - сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

- *Фактическая общая площадь Квартиры* – сумма площадей всех частей Квартиры, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями) до

проведения отделочных работ, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

- *Общая приведенная площадь квартиры*- площадь жилого помещения состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти

- *Депонент* - в соответствии с положениями Закона 214-ФЗ является Участник долевого строительства по настоящему Договору.

- *Депонируемая сумма* – равняется цене договора, согласованная Сторонами в пункте 4.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет-эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора и «Графиком платежей»

- *Эскроу-агент* - Публичное акционерное общество Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк России (Северо-Западный ПАО Сбербанк), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г., юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, корп/счет № 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу ИНН 7707083893, КПП 784243001, БИК 044030653, почтовый адрес: 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д.2, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

- *Бенефициар* - в соответствии с положениями Закона 214-ФЗ является Застройщик по настоящему Договору.

- *Счет-эскроу* - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты Цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенной парковкой с коммерческим наименованием «Жилой комплекс «Феникс» по строительному адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, ул Пушкинское шоссе, Земельный участок 1, (далее по тексту – «Многokвартирный дом») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение – **X- комнатную квартиру, условный номер XX**, расположенную в **Секции №X** на **X** этаже, тип **xxxxxxx**:

- общей проектной площадью **XX,XX м²**

- проектная площадь лоджий **X,XX м²** (без понижающего коэффициента),

- общей приведенной площадью **XX,XX м²** (далее по тексту – «**Квартира**»),

а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. План Квартиры, расположение Квартиры в Многоквартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры, а также сведения о Многоквартирном доме отражены схематично в Приложении № 2, которое прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Квартиры, в том числе проектная площадь балкона / лоджии (при наличии), указанные в п. 1.1. Договора, подлежат уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем указанному в Приложении № 3 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры, также - нарушением требований о качестве Квартиры или существенным изменением размеров Квартиры отклонение (по результатам обмеров уполномоченного органа) ее площади в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

1.5. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона/террас (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в Договоре в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения также считаются допустимыми, если общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах не более 5 %.

1.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается непригодность квартиры в целом, либо её комнат для постоянного проживания по критериям, установленным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" и иными законодательными актами.

1.7. Застройщиком устанавливается Гарантийный срок на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, который составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Многоквартирного дома составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

1.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, 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 Квартиры 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.

1.9. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.4. Договора ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при 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.:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

1.10. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.11. Указанный в п. 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Законом №214-ФЗ.

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома подтверждается:

2.2.1. Разрешением на строительство 47-RU47506102-010К-2021, выданным Комитетом Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Ленинградской области 11.02.2021 г.

2.2.2. Наличием зарегистрированного права аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 4366-18/16а от 19.03.2018 прошедшему 03.04.2018 года государственную регистрацию, действующему до 19.03.2025 года.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения; для иных видов жилой застройки, с кадастровым номером 47:25:0111013:578, общей площадью 5912 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, уч.1

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок, размещены в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>

2.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.2.4. Заключением уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области №ЗОС/111/47-000861 от 16 апреля 2021 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации, требованиям установленным Законом № 214-ФЗ.

2.3. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.1. Договора, по Акту приема-передачи для оформления в собственность.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или)

кадастровому учету, уточненный размер фактической общей площади Квартиры фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры. В акте приема передачи квартиры также указывается общая приведенная площадь квартиры (с учетом площади балкона или лоджии или террасы (при наличии))

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

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.1. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику (цена Договора/депонируемая сумма), составляет 2 085 000 (Два миллиона восемьдесят пять тысяч) рублей, НДС не облагается, из расчета 73 000 (Семьдесят три тысячи) рублей 00 копеек, за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры.

4.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора.

4.3. Расчет по оплате стоимости квартиры производится на следующих условиях:

Денежные средства (цена Договора) участник вносит на специальный банковский счет эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214 – ФЗ, (далее – «Счет эскроу»), открываемый в Публичном акционерном обществе Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк России (Северо-Западный ПАО Сбербанк), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г., юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, кор/счет № 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу ИНН 7707083893, КПП 784243001, БИК 044030653, почтовый адрес: 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д.2, адрес электронной почты: Escrow.Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»), с учетом следующих условий:

- депонируемая сумма: 11 975 000 (Одиннадцать миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек;

- срок внесения депонируемой суммы на счет эскроу течение 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу в Банке.

Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

-основание для перечисления депонируемой суммы Застройщику- Разрешение на ввод в эксплуатацию.

- Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Форма расчетов - денежные средства в соответствии с действующим законодательством РФ.

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 квартиру, усл. ном. [●], НДС не облагается».

4.4. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является xxxxxxxФИОxxxxxxxxx. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.6. В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр (но не более 5% от общей проектной площади Квартиры), Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. Договора. Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр, изменение Цены Договора не производится. Окончательная стоимость Квартиры определяется

Сторонами в Акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора .

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов / лоджий / террас (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов / лоджий / террас (при наличии).

4.7. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с п. 4.4. Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

4.8. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.9. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома 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 (стоимость товаров, работ, услуг и иных затрат, необходимых для строительства (создания)) по созданию Многоквартирного дома. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.10. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, предусмотренные на п.4.9. на затраты на строительство(создание) Многоквартирного дома (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевой собственности Квартиру по Акту приема-передачи не позднее **30.06.2024 года**, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию или досрочно, в любое время после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры. Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: **IV квартал 2023 г.** и может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока разрешения на строительство

5.2. Застройщик, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и неустойки (при ее наличии), предусмотренной Договором, в письменном виде уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку

5.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 5.1. и п. 5.7. Договора, обязан принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении.

6.4. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 5.1. Договора, если сообщение о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на отписке почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное сообщение Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 5.1. Договора.

5.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

5.5. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении. Оно может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения или уведомлением о вручении, посредством направления телеграммы, либо путем вручения Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры (Многоквартирного дома) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.7. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.8. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему

требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

5.9 При указании Участником долевого строительства неверных данных, в т.ч. при открытии счета эскроу, делающих невозможным по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома раскрытие счета-эскроу в пользу Застройщика, Застройщик имеет право не передавать квартиру до момента устранения Участником долевого строительства обстоятельств, делающих невозможным раскрытие счета-эскроу.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях настоящего Договора в течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день подписания Договора. До ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные Договором и приложениями к нему, на счет эскроу и предоставить Застройщику подтверждающие платежные документы.

6.1.2. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора.

6.1.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с согласия Застройщика, в порядке, установленном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника или нового Участника долевого строительства. Застройщику предоставляется соглашение об уступке (оригинал или нотариально заверенная копия) с отметкой о его государственной регистрации, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

Передающий права участник долевого строительства обращается к Застройщику за дачей письменного согласия на совершение последним уступки прав требований и подтверждением отсутствия между Застройщиком и Участником долевого строительства спора в отношении прав на Квартиру, а также иных обстоятельств, препятствующих передаче прав Участником долевого строительства, известных Застройщику на момент дачи указанного согласия. При получении такого согласия, Застройщик гарантирует отсутствие претензий с его стороны к Участнику долевого строительства. В случае отсутствия такого согласия, новый участник долевого строительства принимает на себя ответственность за имеющиеся со стороны Застройщика к Участнику долевого строительства до момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований ограничения передаваемого права по Договору, финансовые и иные требования, а также риски, вытекающие из судебных споров (в т.ч. гражданского характера), наличие ареста и иные известные Застройщику ограничения на распоряжение правами по данному Договору, в том числе по спорам, возникшим у участника долевого строительства с третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за любые действия участника долевого строительства, совершенными им без участия Застройщика и без получения на эти действия согласия Застройщика, в том числе за действительность передаваемого права по настоящему Договору.

Уступка Участником долевого строительства права требования уступки (пени) и/или штрафов по Договору не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика.

Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации соглашения об уступке, что оформляется отдельным договором.

6.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок с момента изменения своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика.

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

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.7. До получения Квартиры по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.1.8. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины.

6.1.9. К моменту подписания настоящего Договора предоставить Застройщику номер Счета-эскроу, необходимый для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

6.1.10. До момента подписания настоящего Договора подать Эскроу-агенту заявление на заключение договора счета эскроу, необходимого для целей исполнения Сторонами настоящего Договора, на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Участник долевого строительства;

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик;

Депонируемая сумма равняется Цене Договора.

Срок условного депонирования устанавливается соглашением об открытии эскроу счета, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, установленный п.5.1. договора.

6.1.11. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и Общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе посредством заключения с управляющей компанией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора по управлению и технической эксплуатации.

6.1.12. В случае выплаты полученного кредита Банку до момента подписания Акта – приема-передачи или подачи документов на государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру, в течение десяти рабочих дней с момента исполнения указанного обязательства получить в Банке и предоставить Застройщику соответствующий документ, подтверждающий полное надлежащее исполнение Кредитного договора, в том числе выплату кредита и иных предусмотренных Кредитным договором денежных средств.

6.2. Обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 5 Договора.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Квартиры (оформление Акта приема-передачи Квартиры) Участнику долевого строительства.

6.2.4. Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

7.2. В случае нарушения установленного «Графиком платежей» срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 5.6.-5.7. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.4. Все штрафы неустойки пени, предусмотренные условиями Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах Росреестра, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору. Действия по государственной регистрации от имени Участника долевого строительства вправе осуществлять Застройщик, в соответствии с п. 6.1.8. настоящего Договора

8.2. Если Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не предоставил Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, или предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор (без уведомлений, соглашений и т.п.) со следующего календарного дня после истечения установленного срока предоставления документов. В этом случае, обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются, и Застройщик вправе заключить аналогичный договор на Квартиру с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

8.3. Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в согласовании изменения срока выполнения п. 1.1. «Графика платежей».

8.4. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.5. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении Договора по взаимному согласию. При подписании Сторонами соглашения о расторжении Договора, Стороны предусматривают право Застройщика осуществить возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, за вычетом суммы денежных средств в размере 7% от Цены Договора. Данная сумма остается в распоряжении Застройщика в качестве компенсации расходов Застройщика, в том числе связанных с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства, с привлечением нового участника долевого строительства, изъятием средств из процесса строительства и других последствий расторжения Договора.

8.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, установленного «Графиком платежей».

8.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.9. При расторжении Договора независимо от причин возврата денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора путем перечисления их на Счет-эскроу у Эскроу-агента, возврат денежных средств производится Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства предоставленный Участником долевого строительства Эскроу-агенту.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным.

10.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на осуществление Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами реконструкции, демонтажа, строительства, кроме Многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке;

- на частичный или полный демонтаж (снос) строений, сооружений, расположенных на Земельном участке, необходимый для осуществления строительства Многоквартирного дома;

- на объединение Застройщиком и/или собственником Земельного участка с другими земельными участками, перераспределение Земельного участка, раздел или выдел из Земельного участка других (другого) земельных участков по усмотрению Застройщика и/или собственника Земельного участка, в том числе, но не исключительно: для строительства иных объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки, гаражи, детские дошкольные учреждения, образовательные школы, поликлиники и иные объекты недвижимости), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, благоустройства (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства); Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком, собственником земельного участка и/или привлеченными ими третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в Федеральную кадастровую палату Росреестра соответствующего субъекта РФ, получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ.

- сдачу Застройщиком и/или собственником Земельного участка в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельным участком, образовавшегося в результате разделения, выделения Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, а также на заключение договора аренды на часть Земельного участка, необходимой для эксплуатации и использования нежилого здания;

- на внесение Застройщиком и/или собственником Земельного участка любых изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о тех или иных объектах недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика и/или собственника земельного участка на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком и/или собственником земельного участка части Земельного участка по договору купли-продажи, договору дарения или передачи в аренду (субаренду)

- на залог права аренды на Земельный участок и строящийся на этом Земельном участке Дом в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Дома, а также других объектов недвижимости на данном Земельном участке.

В случае, если на Земельном участке осуществляется строительство объектов электросетевого хозяйства в соответствии с техническими условиями, выданными организацией-поставщиком энергоресурсов, для электроснабжения Многоквартирного дома, земельный участок, на котором размещен объект движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства, подлежит выделу и передаче компании, собственнику объекта движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства.

В целях осуществления Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте, в случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность с полномочиями, необходимыми для осуществления Застройщиком и/или собственником земельного участка (арендодателем) указанных действий.

10.6. Стороны установили, что Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику безусловное и безотзывное согласие на осуществление Застройщиком своих прав по использованию и распоряжению по усмотрению Застройщика принадлежащими ему на праве собственности объектами недвижимости, расположенными на Земельном участке на момент заключения Договора.

Указанное в настоящем пункте согласие Участника долевого строительства включает в себя его безусловное и безотзывное согласие на использование Застройщиком данных объектов в предпринимательской деятельности, в том числе в аренду и предоставление третьим лицам прав владения и пользования объектами, передаче прав на данные объекты полностью или частично третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе, передачу их в ипотеку (залог), распоряжение правами на данные объекты недвижимости иным образом, демонтаж (снос) указанных в настоящем пункте объектов недвижимости, кадастровый учет и государственную регистрацию любых изменений характеристик, прав и ограничений (обременений), в том числе аренды, ипотеки, прекращения кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также на любые иные действия с данными объектами недвижимости по усмотрению Застройщика.

Указанное в настоящем пункте согласие Участника долевого строительства не может быть отозвано последним полностью или частично.

Участник долевого строительства заверяет и гарантирует, что он осведомлен о наличии данных объектов недвижимости на Земельном участке на момент заключения настоящего договора и о намерениях Застройщика осуществить их поэтапный демонтаж (снос) в целях строительства на Земельном участке Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости.

10.7. В связи с тем, что Застройщиком осуществляется строительство наружных инженерных сетей, создаваемых непосредственно для обслуживания Многоквартирного дома, в целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие на передачу участникам долевого строительства в общую долевую собственность, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, наружных инженерных сетей в границах от наружной стены Многоквартирного дома до первого приемного колодца от выпуска из Многоквартирного дома в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности.

10.8. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства дает свое согласие и поручает Застройщику осуществить в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности комплекс мероприятий, направленных на передачу части внутридомовых сетей ресурсоснабжающим организациям в границах от общего домового прибора учета или первого фланца первой задвижки до наружной стены Многоквартирного дома.

10.9. Участник долевого строительства дает свое согласие передать наружные инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных ресурсоснабжающих организаций, оказывающих услуги по передаче энергоресурсов и (или) их поставке, вне зависимости от его обязательств, принятых по договорам на технологическое присоединение Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, а также сетям связи, телефонизации и иным инженерным сетям.

10.10. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.

При этом стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник долевого строительства информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.

10.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» и на условиях, изложенных в приложении №4 к настоящему Договору.

10.12. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.13. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, теряет силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли сторон. 11.13.

10.14. Участник строительства подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией, а также подтверждает, что условия Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию.

10.15. Участник подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации,

которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство Многоквартирного дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства Многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).

10.16. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.17. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

10.18. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением Сообщений о завершении строительства, считается надлежащим также в случае его публикации на сайте Застройщика, либо направления по адресу электронной почты Участника долевого строительства

10.19. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющую равную юридическую силу, один из которых – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для Участника и Застройщика.

либо

Договор составлен в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон, который считается Сторонами равнозначным документу на бумажном носителе, подписанного собственноручной подписью каждой из Сторон.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 – план Квартиры

Приложение № 2 – состояние Квартиры

Приложение № 3 – согласие на обработку персональных данных

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ НЭК ХОЛДИНГ»

ИНН 7810652818

КПП 781301001

ОГРН 1177847051986

Р/с 40702810855000032212

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК

БИК 044030653

К/С 30101810500000000653

Юр. адрес: 197110, г. Санкт-Петербург, проспект

Малый П.С., дом 36-38, литера Б, помещение 4Н,

офис 1А

Эл.почта necholding@mail.ru

_____/Рыжаков А.В./

Участник долевого строительства:

xxxxxxxxxxxxxxxxxФИОxxxxxxxxxxxxxxxxx

Паспорт XX XXXXXX, выдан

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Xxxx когда, датаXXXX.,

Код подразделения xxx-xxx

Дата рождения xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Место рождения xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Адрес регистрации: xxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx

Телефон xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

_____/ФИО./

ПЛАН КВАРТИРЫ

Условный номер ХХ

1. Сведения об объекте долевого строительства:

Общая проектная площадь квартиры: ХХ,ХХ м²
Общая приведенная площадь : ХХ,ХХ м²
Общая жилая площадь помещения ХХ,ХХ кв.м..
Высота потолков Х,ХХ м

Наименование и количество частей помещений, входящих в состав Квартиры:

Количество комнат в помещении: 1.

- коридор проектной площадью Х,ХХ кв.м.
- комната проектной площадью ХХ,ХХ кв.м.
- санузел проектной площадью Х,ХХ кв.м.
- лоджия проектной площадью Х,Х кв.м.

2. План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение мебели, сантехнического оборудования и других приборов справочное и не входит в комплектацию квартиры.

3. Сведения о Многоквартирном доме:

Вид и назначение помещения (жилое/нежилое): жилое.

Расположение относительно лифта: слева, лестницы: слева.

Проектная общая площадь многоквартирного дома: 18809,69 кв.м.

Проектная общая площадь жилых помещений многоквартирного дома с учетом лоджий, балконов, террас : 13 574,19 кв.м.

Проектная общая площадь жилых помещений многоквартирного дома без учета лоджий, балконов, террас: 13 109,33 кв.м

Этажность многоквартирного дома: 11-12 .

Материал наружных стен: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей.

Материал перекрытий: сборные железобетонные многоярусные плиты.

Класс энергоэффективности: С.

Сейсмостойчивость: 5 и менее баллов.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор
_____/Рыжаков А.В./

Участник долевого строительства:

_____/хххххФИОхххх./

СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ

По окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой в следующем техническом состоянии:

- установка металлопластиковых оконных блоков в соответствии с проектом
- установка металлической входной двери в квартиру; без установки внутриквартирных столярных изделий – межкомнатных дверей, дверей на кухню, в санузел и т.п
- стояки для канализации, горячего и холодного водоснабжения;
- отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, без разводки трубопроводов от стояков под концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), без установки концевых сантехнических приборов и оборудования (фаянсы и смесители);
- отвод канализационного стояка с заглушкой;
- система отопления с установкой радиаторов, с установкой приборов учета;
- электрическая разводка с установкой электроарматуры, квартирного электрощита и двухтарифного электрического счетчика учета расхода электроэнергии; без установки кухонной электрической плиты;
- проведение телевизионных и телефонных кабелей до этажного распределительного щита;
- установка пожарных извещателей

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции.

Дольщик за свой счет осуществляет следующие виды работ:

- внутреннюю разводку систем горячего и холодного водоснабжения,
- подводку канализации от сантехнических приборов до стояка подключения,
- установку сантехнических приборов,
- внутреннюю отделку квартиры в полном объеме,
- и иные работы, не предусмотренные настоящим Договором.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена за счет внутренней отделки помещений, что не является основанием для изменения цены договора.

Стороны пришли к соглашению, что материалы и оборудование внутренней отделки определяются Застройщиком по своему усмотрению.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор

_____/Рыжак А.В./

Участник долевого строительства:

_____/XXXXXXФИОXXXXXX

Согласие на обработку персональных данных

1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные Участника долевого строительства, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность; дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об Участнике долевого строительства, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация о Участнике долевого строительства, а также следующим Операторам: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НЭК Холдинг», ИНН 7810652818, местонахождение: 197110, город Санкт-Петербург, Малый П.С. проспект, дом 36-38, литер Б, помещение 4н, офис 1а, зарегистрированное 08.02.2017 МИФНК № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1177847051986, иным аффилированным лицам Операторов.

2. В рамках обработки персональных данных Застройщик, а также Операторы, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

- заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;
- осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартиру (помещение, пакетное место), право собственности в котором приобретается после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;
- оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;
- обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;
- организации личного кабинета;
- продвижения товаров и услуг;
- проведения электронных или SMS опросов;
- контроля маркетинговых акций;
- контроля качества услуг, оказываемых Обществом;
- для внутренней статистики.

3. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsApp и тому подобных; телефонных звонков.

4. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика и Операторов. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных об Участнике долевого строительства (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты с Участником долевого строительства посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, а также от имени Операторов о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика/Операторов (а также лица, привлеченные на условиях гражданско-правового договора).

6. Настоящее согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что:

7.1. Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика и Операторов. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.

7.2. По требованию Участника долевого строительства в период действия настоящего Договора Застройщик и иные операторы персональных данных, указанные в настоящем Договоре, в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от Участника долевого строительства должны предоставить Участнику долевого строительства данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации об Участнике долевого строительства и условиях ее использования.

" _____ " _____ 2021г.