

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ ...**

Санкт-Петербург

«___» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прилукская», ИНН 7816670370, зарегистрированное МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 26.03.2018 г. за ОГРН 1187847083203, место нахождения: Россия, 194044, город Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Сампсониевское, улица Выборгская, дом 5, лит. А, пом. 27-Н, офис 4, в лице Генерального директора Ермакова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

... (Ф.И.О., полные паспортные данные), именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Согласно условиям настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц создать объект **«Жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой и реконструкция отдельно стоящего здания»** на земельном участке площадью 4 333 кв. м., кадастровый номер 78:13:0007310:2, по адресу: **Россия, Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Прилукская ул., д.28, лит.А** (далее – Жилой дом/Здание) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором.

Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом земельного участка и строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства уполномоченный орган присвоит адрес объекта адресации.

1.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира) в Жилом доме, с ниже указанными характеристиками, а также общее имущество в Жилом доме, состав которого определен в п. 1.4. настоящего Договора, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на условиях настоящего Договора, и входящие в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

Характеристики Объекта долевого строительства:

назначение: жилое;

условный номер: ...;

этаж ...;

строительные оси .../...;

общая площадь квартиры: ... кв. м.;

площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом) ... кв. м.;

количество комнат: ...;

площадь комнат: ... кв. м. и ... кв. м.;

перечень помещений вспомогательного использования и их площадь: кухня ... кв. м., коридор ... кв. м.,

сан.узлы: ... кв. м. и ... кв. м.

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Условный номер Объекта долевого строительства, указанный в настоящем пункте, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Расположение Объекта долевого строительства отражено на плане этажа Жилого дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Характеристика Объекта долевого строительства в части наличия/отсутствия отделки и оборудования, а также описание отделки и устанавливаемого оборудования при их наличии определяются Приложением № 3 и проектной документацией. Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.3. Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

вид: жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой;

назначение: жилое;

этажность дома: минимальное количество этажей - 12 этажей; максимальное - 12 этажей;

общая площадь всего Жилого дома (сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений): 13 346,72 кв. м.;

материал наружных стен и каркаса Жилого дома: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и т.д.);

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
класс энергоэффективности Жилого дома: В;
класс сейсмостойкости: для данного региона не предусмотрен.

1.4. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с проектной документацией и включает: венткамера вытяжная, венткамеры подпора воздуха при пожаре, венткамера приточная, водомерный узел, ИТП автостоянки, ИТП жилого дома, лестничные клетки, насосная АУТП, проходы и проезды между машиноместами, рампа, тамбур-шлюзы, электрощитовые, колясочные, коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, мусоросборные камеры, помещения уборочного инвентаря, тамбуры, холлы, помещение ТСЖ, санузел, лестничные клетки автостоянки, помещения хранения люминесцентных ламп, технические помещения, кабельные, технологическое и инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Жилом доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее именуемый ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), в редакции, действующей на момент заключения Договора.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство №78-017-0237-2020, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 20.03.2020 г. со сроком действия до 20.03.2024 г.

2.2.2. Проектная декларация № 78-001676, опубликованная (размещенная) Застройщиком 12.03.2021 г. в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <http://наш.дом.рф>.

2.2.3. Заключение от 31.03.2021 г. № ЗОС/131/78-001676 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

2.2.4. Акт о выкупе земельного участка от 27.11.2020 г. по Договору аренды земельного участка с правом выкупа от 24.05.2018 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 78:13:0007310:2-78/011/2021-25 от 01.04.2021 г. о праве собственности Застройщика на земельный участок.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, подлежит уточнению размер общей площади Объекта долевого строительства, его фактический номер.

3.2. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает Объект долевого строительства по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно, при регистрации права собственности на Объект долевого строительства, возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.4. Застройщик гарантирует, что право на Объект долевого строительства, указанное в п.1.2. настоящего Договора, не находится под арестом, не передано в залог, не обременено другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В связи с заключением договоров в порядке ст.15.4 ФЗ №214-ФЗ и привлечением денежных средств Дольщика посредством их размещения на счетах эскроу, в соответствии с ч.1 ст.13 ФЗ №214-ФЗ не применяется правило о залоге земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, а также строящегося на земельном участке Жилого дома и реконструируемого отдельно стоящего здания.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. **Цена настоящего Договора ... (... миллионов ... рублей) 00 копеек, НДС не облагается.** Цена подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.7 настоящего Договора.

4.2. **Дольщик обязан произвести оплату Цены договора Застройщику в срок до 202... г.** в соответствии с Графиком платежей, установленным в Приложении № 4 к настоящему Договору; при этом, в случае если Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщику досрочно, последний платеж должен быть совершен Дольщиком не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Условие привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика – размещение денежных средств Дольщика на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», с исползованием безотзывного открытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика.

4.4. Дольщик обязан уплатить цену Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Дольщиком в Банке ВТБ (ПАО) (адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1) по договору счета эскроу между

Дольщиком (Депонент), Банком ВТБ (ПАО) и Застройщиком (Бенефициар) на следующих существенных условиях Договора счета эскроу:

- Бенефициар и Депонент, действуя каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

- Подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

- Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

- Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прилуцкая», адрес: Россия, 194044, город Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Сампсониевское, улица Выборгская, дом 5, лит. А, пом. 27-Н, офис 4, ИНН 7816670370, КПП 780201001, р/счет 40702810437000007220 в Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, БИК 044030704, кор/счет 30101810200000000704.

- Депонент – (ФИО)

- Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____.

- Договор участия в долевом строительстве, для целей оплаты которого открывается счет эскроу: _____.

- Реквизиты счета эскроу: _____.

- Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве), цифрами и прописью в рублях РФ – _____.

- Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу: _____.

- Срок условного депонирования (дата окончания срока условного депонирования денежных средств) – _____.

Все иные условия Договора счета эскроу определяются Договором счета эскроу.

4.5. Дольщик вправе внести на счет эскроу депонируемую сумму в счет оплаты Цены Договора досрочно, при этом Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации Договора.

4.6. Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Дольщика в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк-Кредитор»/«Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком-Кредитором (далее – «Кредитный договор»)

4.6.1. В целях исполнения обязательств, установленных п.4.2 и п.4.4 Договора, Дольщик обязуется в течение 2 (двух) дней со дня подписания Договора открыть безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика на сумму ... (… миллионов … рублей) 00 копеек, НДС не облагается в Банке ВТБ (публичное акционерное общество).

- Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при предоставлении Застройщиком исполняющему банку оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Дольщика, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора) или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Дольщика, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора), с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации ипотеки в силу закона прав требований Дольщика, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора

или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора

- Срок действия аккредитива: ___ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____;
- Получателем средств по аккредитиву является владелец счета эскроу (депонент). Денежные средства, переводятся на Счет эскроу в течение __ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка-Кредитора
- Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Дольщик.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

При нарушении Дольщиком обязательства об открытии аккредитива Застройщик вправе отказаться от передачи Договора на регистрацию в регистрирующий орган, в связи с чем Застройщик вправе считать Договор не заключенным и не порождающим каких-либо обязательств у Застройщика.

При надлежащем исполнении Дольщиком обязательств по открытию аккредитива днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от Банка ВТБ (публичное акционерное общество) уведомления об открытии аккредитива.

Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.4.6. Договора на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

4.6.2. В случае, если по желанию Дольщика Стороны будут использовать электронный способ подачи Договора на регистрацию в регистрирующий орган, условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком-Кредитором на оплату цены договора, является предоставление Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора»

4.7. Если общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Дольщику, после обмеров, осуществляемых органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты до подписания Акта приема-передачи, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади 000,00 (... .. тысяч) рублей.

При этом Стороны согласовали, что допустимо изменение общей площади Объекта долевого строительства в размере не более 5% (пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 Договора (за исключением площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас), и в соответствующих же пределах (не более 5% (пять процентов) возможно изменение Цены Договора, пропорционально размеру измененной общей площади Объекта долевого строительства.

Стороны также согласовали, что в случае изменения площади Объекта долевого строительства за счет изменения площади балкона/лоджии Цена Договора изменению не подлежит.

4.8. В соответствии со ст. 77, ст.77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Дольщика перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Дольщик становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Дольщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Дольщик заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной

регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве

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

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и приемка его Дольщиком осуществляется только после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, на основании подписываемого Сторонами Акта (актов) приема-передачи. Датой получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию для целей исполнения настоящего Договора является дата, указанная в Разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком и принят Дольщиком в течение шести календарных месяцев, начиная с 20.03.2024 г.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно, в любое время, но не ранее получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а Дольщик обязан его принять.

5.2. Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до истечения срока его передачи, указанного в п. 5.1. настоящего Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора адресу для отправки корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

5.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения такого сообщения (в т.ч., до момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Объекта долевого строительства с подписанием соответствующего Акта осмотра), если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Объекта долевого строительства.

Приемка Объекта долевого строительства является обязанностью Дольщика, в связи с чем Дольщик обязан обеспечить при приемке Объекта долевого строительства свое личное присутствие, либо присутствие своего представителя, уполномоченного нотариально удостоверенной доверенностью.

5.4. Дольщик имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра Объекта долевого строительства Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам. Данный Акт составляется однократно. При этом, Стороны, применяя по аналогии правила частей 2 и 3 статьи 720 Гражданского кодекса РФ, соглашаются, что Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при осмотре и/или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра. После устранения несоответствий (недостатков) в установленный Застройщиком срок, Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после получения Дольщиком уведомления об устранении несоответствий (недостатков). Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора адресу для отправки корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

5.5. При уклонении Дольщика от приемки Объекта долевого строительства в срок, установленный для приема-передачи и (или) отказе от приемки (за исключением случая, установленного п.5.4. настоящего Договора), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента истечения срока, установленного для приема-передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Односторонний Акт передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператор почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом, под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились понимать неявку Дольщика за получением корреспонденции в отделения связи.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае уклонения Дольщика от приемки - с даты подписания Акта передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке.

При подписании Сторонами Акта приема-передачи Застройщик передает Дольщику ключи и инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства. Дольщик обязан внимательно изучить Инструкцию по эксплуатации и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в указанную Инструкцию.

5.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п.4.7 Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Подписание Акта передачи

Застройщиком в одностороннем порядке (случай, указанный в п.5.5 настоящего Договора) не освобождает Дольщика от уплаты Цены Договора в полном объеме, включая окончательный взаиморасчет в соответствии с п.4.7 Договора.

5.8. Застройщик, руководствуясь статьей 359 Гражданского кодекса РФ, вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Дольщиком финансовых обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Стороны установили, что в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса РФ исполнение Застройщиком обязательства по своевременной передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к полному исполнению Дольщиком финансовых обязательств перед Застройщиком по настоящему Договору. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения Дольщиком срока и порядка приемки, установленных Договором, или ввиду невнесения Дольщиком полной Цены Договора (включая окончательный взаиморасчет в соответствии с п.4.7 Договора) в сроки, установленные Договором.

Помимо прочего, Застройщик при применении удержания Объекта долевого строительства вследствие просроченной задолженности Дольщика по Договору вправе истребовать с Дольщика компенсацию своих расходов на содержание Объекта долевого строительства за весь период его удержания.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Выполнить все работы, услуги, необходимые для создания Жилого дома и, в том числе, Объекта долевого строительства, и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

6.1.2. Предоставлять Дольщику всю необходимую информацию о ходе строительства, предоставление которой предусмотрено нормами Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

6.1.3. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

6.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в сроки и в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.5. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами Объекта долевого строительства органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации и уменьшением общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишне выплаченную им сумму денежных средств в соответствии с п.4.7 Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Дольщика в течение 20 (двадцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Дольщика.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Выплатить денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. В сроки, установленные настоящим Договором и (или) указанные в сообщении, направленном в соответствии с п.5.2 настоящего Договора, лично или через полномочного представителя принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи.

6.2.3. До момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном в соответствии с п.5.2 настоящего Договора, осуществить осмотр Объекта долевого строительства с подписанием соответствующего Акта осмотра.

6.2.4. До момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства произвести окончательный расчет с Застройщиком, в том числе в соответствии с п.4.7 и разделом 8 настоящего Договора (уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени); указанные штрафные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно).

6.2.5. Не производить каких-либо работ по переустройству/перепланировке Объекта долевого строительства, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией, а также не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установку кондиционеров в непредусмотренных проектом местах, решеток, остеклений) до регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также получения необходимых согласований уполномоченных органов в установленном законодательством порядке. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований.

6.2.6. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе Акта передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке), нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в них имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Жилого дома, а также нести расходы и оплачивать в соответствии со ст.154-158 Жилищного кодекса РФ плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за

услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Жилом доме и плату за коммунальные услуги.

6.2.7. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе Акта передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке) заключить договор с эксплуатирующей организацией, которая будет осуществлять управление Жилым домом, его обслуживание и эксплуатацию (управляющая компания или товарищество собственников жилья).

6.2.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.9. Обеспечить предоставление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также права собственности Дольщика на Объект долевого строительства. Указанные действия Дольщик обязан совершить самостоятельно в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента получения Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи (передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке); в случае неисполнения данного обязательства Дольщик в безусловном порядке компенсирует Застройщику любые расходы, возникшие у Застройщика в связи с бездействием Дольщика.

6.2.10. В случае увеличения размера денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации и увеличением общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2.11. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, а также обременять Объект долевого строительства правами третьих лиц только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика, за исключением случаев полного исполнения Дольщиком обязательств по Договору. Указанные действия допускаются только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику Цены Договора (части Цены Договора в соответствие с Графиком платежей) и (при применении к Дольщику мер ответственности) неустойки (пени, штрафа), предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку. Письменное согласие Застройщика осуществляется путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех экземплярах Договора уступки прав требования.

Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Дольщик хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Один подлинный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Дольщиком или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый Дольщик), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Дольщике.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

7.2. Стороны допускают, что площадь отдельных помещений в Объекте долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны допускают также, что в процессе строительства Жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства является превышение допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства в размере не более 5% (пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 Договора (за исключением площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас).

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какого-либо части Объекта долевого строительства, по сравнению с указанной в п.1.2 Договора проектной площадью за счет изменения площади другой части Объекта долевого строительства, при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась или изменилась в допустимых пределах.

Применительно к условиям настоящего раздела не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Жилом доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

Застройщик в ходе строительства Жилого дома вправе вносить в проектную документацию изменения. Соответствующие обязательным к соблюдению требованиям действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Дольщику на расторжение Договора в соответствии с положениями ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

7.3. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства понимается непригодность Объекта в целом для использования по назначению – в качестве нежилого помещения.

7.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

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

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случаях, установленных пунктом 7 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», а также при несоблюдении Дольщиком инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной ему при приемке Объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа на эскроу счет Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.5 настоящего Договора, Дольщик оплачивает полную стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ в течение месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Уплата неустойки (пени, штрафа) производится Дольщиком на расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора. Уплата неустойки должна быть произведена Дольщиком не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени). Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в десятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 5.1 Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, в том числе ПАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК СПб» и т.д., Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что, если при наступлении срока платежа, согласованного Сторонами в Графике платежей (Приложение № 4 к настоящему Договору) ни одной из Сторон не будут получены документы, подтверждающие государственную регистрацию настоящего Договора, в связи с задержкой выдачи Договора регистрирующим органом, пени, предусмотренные п. 8.2 настоящего Договора, Дольщику не начисляются.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

9.1. Дольщик и Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

9.2. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

9.3. В соответствии с частью 1.2 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» Дольщик не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным нормами вышеуказанного ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

9.4. Возврат денежных средств Дольщику в связи с прекращением Договора по требованию Дольщика, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

В иных случаях расторжения настоящего Договора (в связи с отказом Застройщика от Договора или в связи с заключением Сторонами соглашения о расторжении Договора) Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм (либо взыскать, если удержание не возможно) неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 8 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», и отражает договорённость Сторон. В частности, данная оговорка применяется в случае расторжения Договора по соглашению сторон, но при нарушении Дольщиком своих обязательств по Договору и не предоставления Застройщику документов, свидетельствующих о наличии уважительных причин такого нарушения, Застройщик вправе потребовать от Дольщика выплатить штраф в размере 3% (три процента) от стоимости Договора.

9.5. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

Дольщик обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении

9.6. В случае расторжения Дольщиком настоящего Договора денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Дольщика (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО), с обязательным уведомлением Застройщиком Кредитора о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении в адрес Кредитора. При заключении договора счета эскроу, Дольщик обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Дольщику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Дольщик настоящим дает свое согласие Застройщику и/или собственнику земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007310:2, на котором Застройщиком ведется строительство Жилого дома, на следующее предусмотренное действующим законодательством распоряжение земельным участком: на проведение любых землеустроительных работ в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007310:2, включая межевание земельного участка на два и более участков, разделение земельного участка, выделение из одного земельного участка двух и более земельных участков, образование в результате землеустроительных работ из земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007310:2 двух и более новых земельных участков (в том числе образование земельного участка для целей эксплуатации Жилого дома и, отдельно - земельного участка для целей эксплуатации реконструируемого отдельно стоящего здания), постановку размежёванных (новообразованных) земельных участков на кадастровый учет; на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007310:2.

Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Жилой дом и проводится реконструкция Здания, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком и/или привлечёнными им 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 службу государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ, с получением выписок из Единого государственного реестра, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ

Выраженное в настоящем пункте Договора согласие Дольщика не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком и/или собственником земельного участка всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для проведения землеустроительных работ, кадастрового учета и регистрации и/или прекращения прав на новообразованные земельные участки.

10.2. Дольщик заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;
- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;
- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;
- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;
- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

10.3. Дольщик заявляет и гарантирует, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, Жилом доме, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства. Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.4. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.5. Настоящим Дольщик в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и место рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес места жительства, адрес для корреспонденции, адрес электронной почты), представляемых Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения и исполнения Договора, государственной регистрации Договора, а также для осуществления информирования Дольщика с целью исполнения Договора. Под обработкой вышеуказанных персональных данных понимается действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме, либо в иной установленной законом форме.

10.6. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана известить в письменной форме в течение 10 календарных дней с даты изменения другую Сторону о происшедших изменениях и сообщить новые реквизиты. В случае не уведомления о новых реквизитах в указанный срок Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

10.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и (или) в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Претензия считается поданной надлежащим образом только если она направлена Дольщиком в письменном виде по адресу для отправки корреспонденции, указанному в разделе 12 Договора. Дольщик согласен с тем, что любые иные способы направления претензии или корреспонденции не являются надлежащими, такая претензия или корреспонденция не считается направленной или полученной; в случае спора Дольщик не вправе ссылаться на отправленную ненадлежащим образом претензию или корреспонденцию. Срок рассмотрения Застройщиком претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение в суд.

10.9. Все уведомления от Застройщика Дольщику осуществляются путём вручения соответствующего извещения под роспись или заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. В случае если оператором почтовой связи уведомление возвращено с сообщением об отказе адресата от его получения или в связи с отсутствием адресата по указанному им почтовому адресу или в связи с истечением срока хранения, такое уведомление считается полученным адресатом, а все связанные с этим риски несет адресат. Помимо указанного выше, уведомления считаются произведёнными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS-сообщения, WhatsApp-сообщения или иных средств связи по указанным в настоящем Договоре реквизитам.

10.10. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экз. – Застройщику, 1 экз. – для Дольщика, и 1 экз. для регистрирующего органа. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.11. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

11.1. Приложение № 1 - Расположение Объекта долевого строительства на плане этажа Жилого дома;

11.2. Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства;

11.3. Приложение № 3 - Состояние Объекта долевого строительства;

11.4. Приложение № 4 - График платежей.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СЗ «Прилукская»

место нахождения: Россия, 194044, Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Сампсониевское, улица Выборгская, дом 5, лит. А, пом. 27-Н, офис 4

адрес для отправки корреспонденции:

194044, Санкт-Петербург, улица Выборгская,

дом 5, лит. А, пом. 27-Н, офис 4

ИНН 7816670370, КПП 780201001

р/с 40702810437000007220

Банк: Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

к/с 30101810200000000704

БИК 044030704

Дольщик:

Ф.И.О.

полные паспортные данные:

адрес регистрации:

адрес для отправки корреспонденции:

ИНН:

СНИЛС:

банк:

расч. счет:

кор. счет:

БИК:

e-mail: ...

м.т.

от Застройщика:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков

м.п.

Дольщик:

Расположение Объекта долевого строительства на плане этажа Жилого дома

Этаж: -1
Секция /Подъезд: ...

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика:

Дольщик:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков

м.п.

План Объекта долевого строительства

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков
м.п.

Дольщик:

Состояние Объекта долевого строительства

К моменту подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства должно быть в следующем техническом состоянии:

- Несущие стены и потолки – монолитные железобетонные, без отделки
- Полы – железобетонные монолитные с выравнивающей цементно-песчаной стяжкой
- Перегородки внутренние межкомнатные - из бетонных стеновых керамзитно-цементных блоков
- Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле
- Оконные блоки – металлопластиковые
- Дверь входная в квартиру - металлическая
- Отопление – установка радиаторов с терморегуляцией
- Полотенцесушитель
- Вентиляция для квартир естественная
- Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды, без разводки, без установки санитарно-технических приборов, с установкой счетчиков учета холодной и горячей воды, шарового крана на вводе холодной и горячей воды в Квартиру
- Электроснабжение – разводка электропроводки с установкой квартирного щитка, двухтарифных электрических счетчиков, розеток и выключателей (согласно ТУ ПАО «Ленэнерго»)
- Без установки электроплиты
- Радификация – радиоточка в каждой квартире
- Телефонизация, телевидение (эфирное), Интернет – точка подключения в поэтажном щите

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика:

Дольщик:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков
м.п.

График платежей

Номер платежа	Дата, до которой должен быть внесен платеж	Сумма платежа (руб.)
01	до 202... г.	...,00

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков
м.п.

Дольщик:
