

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ-СЕВЕР»**

188658, Ленинградская обл, р-н Всеволожский,
п. Заводской, строение 1, офис 202
ИНН 2224201116 КПП 4700301001
ОГРН 1192225040138
расч.счет 40702810602000032784
АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8644 ПАО «СБЕРБАНК»
корр.счет 30101810200000000604
БИК 040173604

**ДОГОВОР № СПА/1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

01.05.2021

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз – Север», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице **Сираждиновой Ирины Сергеевны**, действующей на основании доверенности 22 АА 23054689 от 09.04.2021 года, реестровый 22/22-н/22-2021-5-96, удостоверенной Моор Натальей Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса Барнаульского нотариального округа Наземцевой Нины Захаровны, с одной стороны, и

Иванов Иван Иванович.....

именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус 6А (по генплану) (далее – многоквартирный дом) – **I этап** строительства многоквартирных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером: **47:26:0201001:11740**, площадью 25888,0 кв.м., расположенный по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана, улица Парковая, корпус 6А** (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию):

- назначение – многоквартирный дом;
- этажность – 17 этажей;
- общая площадь – 27834,3 кв.м.;
- материал наружных стен – сборные Ж/Б панели заводского изготовления с утеплением наружных стен минераловатными плитами с облицовкой;
- наружная отделка: Клинкерная плитка и композитные панели по металлическому каркасу навесной фасадной системы.;
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные панели заводского изготовления;
- класс энергоэффективности – В (высокий) согласно таблицы 15 СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»;
- класс сейсмостойкости – 5 баллов (для средних грунтовых условий, карта А) категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя).

1.2. Застройщик осуществляет строительство на основании:

- права собственности на земельный участок с кадастровым номером: 7:26:0201001:11740, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана** ;
- разрешения на строительство № 47-RU47517303-004К-2021 от 26.01.2021 года;
- проектной декларации, опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф>;
- заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1 и 2 ст. 3, ст. 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...».

1.3 После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, при условии полной оплаты цены Договора и выполнения Участником долевого строительства п. 2.4

настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

Описание Объекта долевого строительства определяется в проектной документации:

Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана, улица Парковая, корпус 6А

Будущий номер помещения №1

Подъезд 1, этаж 1, 1} - комнатная квартира

- площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии (балкона) – кв.м.
- площадь лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом – кв.м.
- общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом – **кв.м.**

1.4. Техническое состояние на момент сдачи:

Застройщиком выполняются следующие виды работ:

- установка входной металлической двери;
- монтаж/установка ПВХ окон и балконных блоков без отделки и подоконных досок;
- остекление лоджии (алюминиевый профиль);
- монтаж системы электроснабжения с установкой розеток, выключателей, патронов, установка охранно-пожарной сигнализации;
- монтаж общей домовой системы водоснабжения с установкой поквартирных счетчиков горячей и холодной воды;
- монтаж общей домовой системы канализации;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- в жилых комнатах, прихожих, коридорах и кухнях: шпатлевка стен на 1 раз, шпатлевка потолков на 1 раз.

В стоимость строительства **не включаются** и Застройщиком **не выполняются** следующие виды работ:

- стяжка пола;
- внутриквартирный монтаж водоснабжения;
- внутриквартирный монтаж канализации;
- наклейка обоев;
- настилка линолеума с устройством теплозвукоизоляционной подстилки;
- укладка плитки в санузлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты, устройства защитного отключения;
- чистовая шпатлевка стен и потолков, чистовая покраска потолков и стен.
- установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители).

Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам в Объекте долевого строительства только после подписания Акта приема-передачи.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему оплачиваются за счет сторон.

1.6. Земельный участок, на котором строится многоквартирный многоэтажный дом Корпус 6А (по генплану), входящий в состав Объекта капитального строительства Многоквартирные жилые дома на земельном участке с кадастровым номером: **47:26:0201001:11740**, а также элементы озеленения и благоустройства, необходимые для эксплуатации указанных многоквартирных домов, будет сформирован в соответствии с частью 4 статьи 16 Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 № 189-ФЗ, после окончания строительства всех многоквартирных домов. После постановки сформированного для эксплуатации многоквартирного дома, земельного участка на государственный кадастровый учет, такой земельный участок перейдет бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов со всеми элементами благоустройства в соответствии с проектом строительства Объекта капитального строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора на дату заключения составляет **0 рублей.**

Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом (площадь лоджии учитывается).

Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет **0 рублей**

Расходы Застройщика, которые возмещаются за счет средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу, осуществляются в связи со строительством (созданием) многоквартирного дома. Перечень расходов, соответствующих указанному целевому назначению:

2.1.1. строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

2.1.2. оплата расходов, связанных с организацией строительства (создания) Многоквартирного дома, в том числе расходов на содержание строительной площадки, услуги технического заказчика;

2.1.3. платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

2.1.4. подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы.

2.1.5. подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к данным сетям инженерно-технического обеспечения. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

2.1.6. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; иные расходы, связанные с выполнением технических условий для подключения Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.1.7. подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов;

2.1.8. уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание);

2.1.9. платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

2.1.10. оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

2.1.11. уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

2.1.12. оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

2.1.13. оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

2.1.14. денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

2.1.15. оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в Многоквартирном доме, для строительства которых привлекались средства участника долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

2.1.16. оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома, для строительства которого привлекались денежные средства участника долевого строительства;

2.1.17. оплата иных расходов застройщика, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, лицензионные платежи, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники, риелторских услуг (агентства недвижимости).

2.2. Разница между ценой настоящего договора и фактическими затратами Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, предусмотренной в п. 1.3 Договора, оставшаяся в распоряжении Застройщика по окончании строительства и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (экономия Застройщика), является вознаграждением за услуги Застройщика и не возвращается Участнику долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в **ПАО Сбербанк России** (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

2.3.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

2.4. **Депонент: Иванов Иван Иванович**

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Союз-Север»

2.4.1. **Депонируемая сумма: 0 рублей**

2.4.2. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 2.4.7. настоящего договора.

2.4.3. **Срок условного депонирования денежных средств:** 31.03.2024 г.

2.4.4. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства либо размещение в единой информационной системе жилищного строительства информации о вводе в эксплуатацию Объекта строительства..

2.4.5. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 2.4.4. Договора, на счет: ООО Специализированный застройщик «Союз-Север», ИНН 2224201116, КПП 222401001, указанный в реквизитах Застройщика.

2.4.6. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.7. Участник долевого строительства оплачивает цену договора в размере **0 рублей** после государственной регистрации настоящего Договора путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет открытый в ПАО Сбербанк России на имя Участника долевого строительства, в течение 3 (трех) рабочих дней.

2.5. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на счет эскроу в указанные сроки.

2.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется при оформлении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 5% является несущественным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в 1.3. договора не более чем на 5% (включительно), перерасчет цены настоящего договора не производится.

2.7. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением

требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 2.6. Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Предоставить в установленном законом порядке документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.3. Застройщик обязуется получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее **III квартала 2023 г.**

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.5. Если в течение гарантийного срока (п. 7.2) были выявлены недостатки качества переданной Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену Объекта долевого строительства в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. При получении сообщения, заказного письма, sms-уведомления о завершении строительства дома и о готовности к передаче, в **семидневный срок** приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, сохранности Объекта долевого строительства и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия Объектов долевого строительства

3.2.3. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

3.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

Строительные несоответствия (устраняемые дефекты), выявленные при передаче объекта долевого строительства, не являются основанием для отказа от принятия объекта долевого строительства. Указанные несоответствия подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня, следующего за днем активирования указанных несоответствий. Под несоответствиями в настоящем пункте Договора понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в объекте долевого строительства, от проекта, действующих строительных норм и правил, а также условий настоящего Договора, позволяющие использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.8. При изменении реквизитов (почтовый адрес, адрес фактического места жительства, нахождения, телефон, паспортные данные), Участник долевого строительства обязан письменно в срок не позднее 10 календарных дней сообщить Застройщику о произошедших изменениях, с приложением соответствующих документов, в противном случае, Участник долевого строительства несет ответственность за наступление любых негативных последствий из-за отсутствия у Застройщика информации об указанных изменениях.

3.2.9. По окончании срока, обозначенного Застройщиком для передачи объекта долевого строительства в информационном сообщении и о сдаче объекта долевого строительства, участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в Объекте долевого строительства, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за днем подписания акта приема-передачи.

3.2.10. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам утвержденного Мэрией города Санкт-Петербурга проекта межевания территорий или при ином способе формирования земельного участка под объектом строительства и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним и уведомления по результатам. При этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен в результате изменения проектной документации в результате которой могут быть изменены площадь, количество и конфигурация помещений общего пользования, характеристики иного имущества, в том числе материал окон и дверей, форма, вид и размер оконных и балконных проемов, этапы и параметры строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога земельного участка с кадастровым номером **47:26:0201001:11740**, на земельные участки, образованные в результате объединения (перераспределения, выдела). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером **47:26:0201001:11740**, а также любых иных участков, образованных из него, либо с его участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник уведомлен и согласен на размещение и прокладку инженерных коммуникаций в границах земельного участка с кадастровым номером **47:26:0201001:11740**, а также на размещение на фасаде расположенного на данном земельном участке жилого дома, цокольном и техническом этажах инженерных систем и технологического оборудования. В случае необходимости проведения регистрационных действий в отношении инженерных коммуникаций, расположенных на вышеуказанном земельном участке, Участник обязуется дать соответствующее согласие для передачи его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иные уполномоченные органы.

3.2.11. Стороны пришли к соглашению, что ипотека, возникшая в силу Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ, не распространяется на находящиеся на земельном участке с кадастровым номером **47:26:0201001:11740**, здания или сооружения Застройщика.

3.2.12. В целях сохранения единства проектного решения Многоквартирного дома не производить изменений фасадов Многоквартирного дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с Управляющей компанией установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Многоквартирного дома.

3.2.13. В случае перепроектирования и/или перепланировки и/или переустройства и/или переоборудования, реконструкции Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, участник Долевого строительства, **обязан уведомить и согласовать** данные изменения с Управляющей компанией, **до проведения вышеназванных работ**. Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.3. Участник долевого строительства не в праве:

3.3.1. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Многоквартирного дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком, что выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение Многоквартирного дома.

3.3.2. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, **до оформления** Участником долевого строительства права $\{estate_buy.ownership:pad:rod\}$ на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и без разрешения и согласования с Управляющей компанией.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам.

4.1.2. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов.

4.1.3. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права $\{estate_buy.ownership:pad:rod\}$ на Объект долевого строительства.

4.1.4. Внести изменения и дополнения в проект Объекта без согласования с Участником долевого строительства если эти изменения и дополнения не влекут за собой изменение площади Объекта и Цены Договора.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийных сроков, указанных в п. 7.2. Договора.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 180 (сто восемьдесят) дней со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости объекта. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи до полной оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, при этом Застройщик не будет считаться просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.2. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письмо о завершении строительства объекта долевого строительства, готовности к передаче и о дате явки для приемки Объекта долевого строительства. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес, указанный в настоящем Договоре. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства дополнительное сообщение о необходимости принятия Объекта долевого строительства путем направления sms-сообщения на номер мобильного телефона, указанные Участником долевого строительства, при этом, Участник долевого строительства согласен с тем, что данное дополнительное уведомление будет являться надлежащим и не может быть проигнорировано.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи. В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенной доверенности.

5.4. В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. При отсутствии в Акте приема-передачи сведений о недостатках Объекта долевого строительства, считается, что качество объекта соответствует условиям данного Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

5.6. При досрочном вводе многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства ранее установленного в настоящем пункте срока без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

5.7. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно раздела 3 настоящего Договора в полном объеме.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Участник долевого строительства несет полную материальную ответственность в случае нарушения п.п. 3.3.1., 3.3.2. перед Застройщиком, Управляющей компанией, другими участниками долевого строительства, а также перед любыми третьими лицами.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

6.4. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения настоящего Договора.

6.5. В случае нарушения установленного Договором 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.

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным 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.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права третьему лицу, Участник долевого строительства обязан в письменной форме известить Застройщика о намерении уступить право третьему лицу.

8.2. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты цены договора и иных сумм (включая неустойку и т.д.) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства может воспользоваться юридической помощью Застройщика при оформлении Соглашения об уступке права требования. За оформление сделки уступки требования, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 20 000 (двадцати тысяч рублей), в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами соглашения об уступке прав требования.

8.5. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал договора уступки прав требования в целях передачи последним объекта долевого строительства надлежащему участнику долевого строительства (правопреемнику).

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, террористический акт, массовые беспорядки, чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера, военные действия, сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся, изменение законодательства и другие, не зависящие от Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства) и если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

9.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник долевого строительства уведомлен о том, что до момента выбора способа управления Объектом долевого строительства в установленном законом порядке, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком заключает договор управления многоквартирным домом.

10.2. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.,

я **Иванов Иван Иванович** года рождения

даю свое письменное согласие ООО «Специализированный застройщик «Союз-Север» (ИНН 2224201116, КПП 222401001, Юридический адрес: 188658, Ленинградская обл, р-н Всеволожский, п. Заводской, строение 1, офис 202 (далее — Оператор)), на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

Иванов Иван Иванович

Целью обработки моих персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мною сведений, принятие решения о предоставлении мне услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня и иных лиц.

Я уведомлен и понимаю, что:

- под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как к субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы, номер контактного телефона, электронная почта и любая другая информация;

- под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Товарищество собственников жилья, Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я могу отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку моих персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

Обработка моих персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключённым договорам и соглашениям.

(Ф.И.О. полностью, подпись)

10.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или расторжения договора.

10.4. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

10.5. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 1.3 согласен, претензий не имеет.

10.6. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.7. Все споры по настоящему договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 15 календарных дней со дня получения. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству.

10.8. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ / И.С. Сираждинова /

Участник долевого строительства:

_____ /Иванов И. И./