

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

ДОГОВОР № _____

Участия в долевом строительстве

Жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями, подземными и надземным паркингами, встроенным объектом дошкольного образования и отдельно стоящим объектом дошкольного образования с начальной школой (7-й этап строительства. Секции F3, F4, G3, H3, K3, паркинг P3A), по строительному адресу: Санкт-Петербург, Магнитогорская улица, дом 11

г. Санкт-Петербург

Дата заключения

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Бонава" (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик Бонава»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 19.05.2020 г. за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1207800061248, ИНН 7841089000, в лице представителя _____, действующего на основании Доверенности _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол - мужской, родившийся в _____ года, паспорт _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____, ИНН № _____, зарегистрированный по адресу _____, именуемый далее «**Дольщик**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить **Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, подземными и надземным паркингами, встроенным объектом дошкольного образования и отдельно стоящим объектом дошкольного образования с начальной школой (7-й этап строительства. Секции F3, F4, G3, H3, K3, паркинг P3A), по строительному адресу: Санкт-Петербург, Магнитогорская улица, дом 11, земельный участок с кадастровым номером 78:11:0006048:2544**, именуемый в дальнейшем "Объект", и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, описание которого содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, Приложении 1 и в Проектной Декларации, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (цену Договора) и принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- количество этажей Объекта - 8, 8, 11, 13, 15;
- общая площадь Объекта – 25 761,70 кв.м;
- материал наружных стен Объекта – со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей;
- материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные перекрытия;
- класс энергоэффективности Объекта – А (Очень высокий);
- класс сейсмостойкости Объекта - не нормируется.

1.2. Исполнение Дольщиком обязательств по оплате строительства Объекта в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, является основанием для подписания Сторонами Акта приема-передачи и последующей государственной регистрации собственности Дольщика на _____ **квартиру** планируемой общей площадью (без учёта площади балконов и лоджий) _____ **кв.м**, расположенную на _____ **этаже** Объекта (далее – «Помещение»), характеристика которого указана в Приложении 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Приложение 1 к настоящему Договору состоит из двух частей – описания Помещения и плана этажа Объекта, на котором будет расположено Помещение, с указанием его расположения.

Планируемая общая приведенная площадь Помещения, состоящая из суммы общей площади Помещения и площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3 и/или площади веранд с понижающим коэффициентом 1,0 составляет _____ **кв.м**.

Одновременно с Помещением Дольщик приобретает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, созданного в границах Объекта, согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ и ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 189-ФЗ).

1.3. Застройщик является собственником земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Магнитогорская, д. 11, с общей площадью 10 394 кв.м, кадастровым номером 78:11:0006048:2544 (далее – «Земельный участок»), и осуществляет строительство (создание) Объекта на основании:

- Решения Единственного участника ООО «Бонава Санкт-Петербург» от 21.01.2020 № 1/2020;
- Разрешения на строительство Объекта № 78-007-0470-2020 от 21.12.2020 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;
- Проектной декларации №78-001651 от 25.01.2021 г., опубликованной Застройщиком в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>;
- Заключения № ЗОС/112/78-001651 от 15.02.2021г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства, выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательство организовать строительство Объекта и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внешних инженерных сетей) и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию и иных расходов, связанных со строительством Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта, а также выплачивать проценты по займам и кредитам, полученным на строительство Объекта.

Застройщик передает внешние сети инженерно-технического обеспечения и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или на баланс соответствующих организаций.

При невозможности передачи вышеуказанного имущества (например, отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние сети инженерно-технического обеспечения Объекта могут быть переданы в общую долевую собственность собственников помещений в Объекте, на основании решения общего собрания собственников помещений. В таком случае указанные сети передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Дольщиком в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта, и может расходоваться Застройщиком по своему усмотрению.

1.5. Застройщик гарантирует, что право (требование) на Помещение для передачи Дольщику на дату заключения настоящего Договора не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

2. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ

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

Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящего в его состав Помещения техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

2.2. В соответствии с п. 2 и п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ, статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать Дольщику Помещение по Акту приёма-передачи не позднее "31" марта 2024 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Помещение Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу в Банке Эскроу агент. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Помещения.

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёмки Помещения, принять его и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения

Застройщика о готовности Помещения к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёма Помещения. Сообщение о необходимости принять Помещение и готовности его к приёму должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Помещения к приёму и о необходимости явиться для приёма Помещения может быть отправлено досрочно.

При передаче Помещения Дольщику по Акту приема-передачи Застройщик передает Дольщику Инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке службы и входящих в состав Помещения элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - "Инструкция"). Инструкция передается Дольщику в день приема-передачи Помещения посредством отправки на электронную почту Дольщика, указанную в настоящем Договоре.

2.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Помещения, если до истечения срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, был подписан Акт приема-передачи Помещения, либо не позднее, чем за 7 (семь) дней до истечения указанного срока Дольщик получил сообщение о готовности Помещения к приёму и необходимости принять Помещение, но не явился для приёма Помещения, а в сообщении о готовности Помещения к приёму был указан семидневный срок для его приёма, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёма Помещения, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.5. Согласно п. 5 ст. 8, п. 1 и п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приёма Помещения при несоответствии качества Помещения требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – "Акт о несоответствии").

При этом Стороны подтверждают, что при первоначальной приемке-передаче Помещения Дольщик должен осуществить осмотр и надлежащую приемку Помещения на предмет выявления в нем явных недостатков.

При выявлении недостатков в процессе нормальной эксплуатации Помещения после приема по Акту приема-передачи, Дольщик вправе обратиться к Застройщику в рамках гарантийных обязательств согласно п. 3.7 настоящего Договора.

Дольщик обязан принять Помещение по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 6.5 настоящего Договора. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Помещения к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным (ценным) письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении. Дольщик не имеет права отказаться от приема Помещения, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены.

2.6. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приёма Помещения также по указанным в настоящем Договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приёма Помещения в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёма Помещения по почте, сообщив Застройщику об отсутствии необходимости высылать такое уведомление.

2.7. При уклонении Дольщика от принятия Помещения в предусмотренный п. 2.3 настоящего Договора срок, или при немотивированном отказе Дольщика от принятия Помещения (за исключением случая, указанного в п. 2.5 настоящего Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного п. 2.3 настоящего Договора на осуществление приема-передачи Помещения на основании подтверждения получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Помещения.

При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

2.8. Приемка-передача Помещения по Акту приема-передачи производится Сторонами только после полной оплаты Дольщиком цены Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, в порядке и сроки, согласованные Сторонами в п. 5.2 настоящего Договора.

3. КАЧЕСТВО ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА

3.1. Комплектность и качество Помещения считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что Помещение соответствует описанию, приведенному в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Отсутствие на момент передачи Помещения энергоресурсов, а также работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Помещения, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям энергоснабжения, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и энергоресурсы могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации и энергоснабжения заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи помещений участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

3.2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен, потолка и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая площадь Помещения Дольщика может отличаться от планируемой общей площади, указанной в п.1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Помещения, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической общей площади Помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, производится на основании обмера Помещения, выполненного специализированной организацией.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Помещения согласно ч. 2 п. 1.1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ) отклонение фактической общей площади Помещения от планируемой общей площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 (пяти)%. При изменении фактического размера Помещения менее, чем на 5 (пять) %, перерасчет цены по настоящему Договору не производится.

3.3. В связи с указанным в п. 3.2 настоящего Договора Стороны допускают, что площадь отдельных помещений (частей), при их наличии, в Помещении может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений (частей), при их наличии, Помещение, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Помещения и существенным изменением размеров Помещения) при условии, что общая фактическая площадь Помещения не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.2 настоящего Договора.

3.4. Не является нарушением требований о качестве Помещения и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях (частях) Помещения, а также прокладка иных инженерных систем, которые будут выступать из стен и потолка и уменьшать площадь помещений (частей) Помещения, при условии, что изменение общей фактической площади Помещения не превысит пределы, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора;
- размещение в Помещении объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Помещения Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта (при их наличии);
- появление или удаление сетей энергоснабжения на лестничных площадках/в местах прохода и проезда (при их наличии);
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеяют Помещение Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

3.5. При наличии в Объекте встроенных нежилых помещений, являющихся отдельными объектами недвижимости и подлежащих передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остающихся в собственности Застройщика, назначение таких нежилых помещений определяется проектной декларацией, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в проектную декларацию.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Дольщиком по правилам ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- ввод в состав планируемого магазина или вывод из состава магазина торговых площадей, торгующих продуктами питания или спортивными и иными подобными товарами, предприятий бытовых услуг (салонов красоты и т.п.), предприятий общественного питания (кафе, ресторанов), саун;
- замена части площадей магазина на офисные помещения, изменение вида магазина;
- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения.

3.6. Допускается создание в Объекте без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений Объекта согласно ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии в проектной документации). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий Договора о качестве Помещения, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.7. Согласно п. 5 и п. 5.1. ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Помещение с чистовой отделкой для устранения недостатков качества Помещения в соответствии с настоящим пунктом и Приложением 1.1 к настоящему Договору, а также согласно Инструкции. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, и исчисляется со дня передачи Помещения Дольщику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи первого помещения в построенном многоквартирном доме по Акту приема-передачи.

При выполнении в Помещении работ по улучшенной пакетной отделке, гарантийные сроки на работы и состав такой отделки устанавливаются в Приложении 1.1 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Помещения (оборудования) или входящих в его состав элементов чистовой отделки (либо элементов улучшенной отделки), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе, если недостатки Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в ее состав элементов чистовой отделки (либо элементов улучшенной отделки), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления (если указанное инженерное оборудование предусмотрено проектной документацией), производил перепланировку либо переустройство Помещения без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Помещения, в т.ч. менял место расположения электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Помещения и Объекта согласно настоящему Договору, проектной документации, техническим регламентам и обычным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. Уведомить Дольщика о необходимости приемки Помещения по Акту приема-передачи.

4.1.6. Передать Дольщику по Акту приема-передачи Помещение в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены Договора, установленной в настоящем Договоре и проведения сверки расчетов между Сторонами.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение путём предоставления в территориальное управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – орган регистрации прав) (напрямую или в отделения многофункциональных центров) документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для государственной регистрации прав собственности Дольщика. Дольщик самостоятельно осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Помещение, если иное не будет установлено отдельным соглашением Сторон, и за свой счёт вносит государственную пошлину за государственную регистрацию права.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Помещения, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Помещения.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Произвести оплату цены Договора в размере и в срок, установленный настоящим Договором.

4.2.2. Принять Помещение по Акту приёма-передачи не позднее 7 (семи) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Помещения к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки Помещения, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Не производить перевод долга по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика (кредитора) согласно п. 2 ст. 391 ГК РФ. Перевод долга производится одновременно с уступкой прав (требований) по настоящему Договору на основании отдельного соглашения в соответствии с нормами ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.2.4. Соблюдать рекомендацию Застройщика по невыполнению перепланировки/переустройства в Помещении после приёмки Помещения и до момента государственной регистрации права собственности на Помещение без официального согласования перепланировки/переустройства в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы.

4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Помещения, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания Дольщиком Акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 2.7 настоящего Договора.

4.2.6. Нести все расходы по содержанию Помещения и Объекта согласно нормам Жилищного Кодекса РФ, в том числе расходы по оплате предоставленных коммунальных услуг, эксплуатационных услуг, энерго ресурсов с момента, указанного в п. 4.2.5 настоящего Договора, в соответствии с п. 5 и п. 6 ч.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Помещение.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Общая цена настоящего Договора привязана к стоимости строительства единицы площади Помещения и определяется, как произведение размера общей приведенной площади/общей площади Помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, на цену 1 кв.м. общей приведенной площади/общей площади Помещения.

Цена за 1 (один) кв.м. общей приведенной площади/общей площади Помещения составляет _____ (___).

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему Договору (цена Договора), составляет _____ (___).

Стороны подтверждают, что общая цена Договора округлена до целых значений и согласована Сторонами в данном размере.

5.2. Порядок и условия оплаты цены Договора:

Дольщик производит оплату цены настоящего Договора любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав. Оплата по Договору должна быть произведена до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.1. Оплата по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных денежных средств посредством внесения денежных средств на безотзывный покрытый аккредитив, открытый Дольщиком в соответствии с 5.2.3 настоящего Договора в следующей кредитной организации (банке):

Акционерное общество «Райффайзенбанк» (АО «Райффайзенбанк»), имеющий место нахождения: 129090, город Москва, улица Троицкая, дом 17, строение 1, ИНН 7744000302, КПП 770201001, к/с № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525700, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3292 от 17.02.2015 года (далее – «Банк»).

В случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Дольщик, не исполнивший обязательства по оплате в полном размере, производит взаиморасчеты по настоящему Договору после ввода Объекта в эксплуатацию на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления (в любой форме) Застройщика о выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.2. Денежные средства в размере _____ (____) оплачиваются Дольщиком за счет собственных денежных средств через внесение средств на аккредитив, открытый в Банке согласно п. 5.2.3 настоящего Договора.

5.2.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и открытия счета эскроу согласно п. 5.2.4 настоящего Договора Дольщик открывает безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый на счет эскроу без акцепта Дольщика (далее – "Аккредитив") на сумму денежных средств в размере _____ (____) в Банке (банке-эмитенте) АО «Райффайзенбанк», по реквизитам, указанным в Договоре счета эскроу или уведомлении Банка об открытии счета эскроу, на следующих условиях:

- Платательщик: _____;

-Исполняющий банк: АО «Райффайзенбанк»;

- Банк-эмитент: АО «Райффайзенбанк»;

- Срок действия Аккредитива – _____ (____) календарных дней с даты открытия.

Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестидесяти) календарных дней. Днем открытия Аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии Аккредитива.

Условия открытия и исполнения Аккредитива определяются Банком в соответствии с заявлением на открытие Аккредитива и не могут противоречить условиям настоящего Договора. В случае возникновения противоречий условия исполнения Аккредитива, установленные условиями настоящего Договора, являются приоритетными для исполнения Сторонами.

В подтверждение открытия Дольщиком Аккредитива в Банке Дольщик должен незамедлительно направить Застройщику уведомление об открытии Аккредитива, полученное в Банке, на электронную почту: Akkreditiv@bonava.com.

Раскрытие (исполнение) Аккредитива производится Банком на счет эскроу, открытый согласно п. 5.2.4 настоящего Договора, по реквизитам, указанным в Договоре счета эскроу, заключенному Дольщиком, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком по поручению Дольщика в Банк оригинала или скан-копии настоящего Договора с отметкой о регистрации настоящего Договора, проставленной в соответствии с действующим законодательством РФ органом регистрации прав. Сканированная копия настоящего Договора должна быть предоставлена путем направления Застройщиком по электронной почте с адреса электронной почты с доменным именем @bonava.com на адрес электронной почты Банка @Accreditive@raiffeisen.ru.

При осуществлении электронной регистрации настоящего Договора раскрытие Аккредитива производится Банком на основании предоставления Застройщиком по поручению Дольщика электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора органа регистрации прав.

Оплата услуг Банка (банка-эмитента) за открытие, авизование, проверку документов, исполнение Аккредитива, отправку документов и проведением расчетов по Аккредитиву, при необходимости, увеличение суммы Аккредитива, внесение изменений, аннуляцию Аккредитива, авизование изменений в Аккредитиве относятся на счет Дольщика в соответствии с тарифами Банка (банка-эмитента).

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого Аккредитива по заявлению Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика.

Досрочное закрытие Аккредитива возможно только с письменного согласия Застройщика на основании отзыва Дольщика при предоставлении заявления Дольщика.

В случае, если сделка по приобретению прав на Помещение не состоялась и сумма Аккредитива после закрытия Аккредитива зачислена на текущий счет Дольщика, Банк осуществляет возврат денежных средств Дольщику по реквизитам, предоставленным Дольщиком Банку.

В случае невнесения/ несвоевременного внесения Дольщиком денежных средств на Аккредитив, а также невозможности раскрыть Аккредитив по причинам, вызванным действиями/бездействиями Дольщика, последний будет считаться нарушившим срок внесения платежа на счет эскроу в размере, указанном в п. 5.2.3 настоящего Договора. Обязательство считается нарушенным с даты получения отказа Банка в раскрытии (исполнении) Аккредитива на счет эскроу. В этом случае Дольщик обязан осуществить оплату на счет эскроу не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты уведомления Застройщиком (направленного по электронной почте, указанной в настоящем Договоре).

В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов Дольщика, предоставляемых для исполнения Аккредитива, Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения оплаты по Аккредитиву (исполнения Аккредитива) не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.4. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Дольщик (далее по тексту пункта - "Депонент") открывает специальный счет эскроу в Акционерном обществе «Райффайзенбанк» (АО «Райффайзенбанк»), место нахождения: 129090, город Москва, улица Троицкая, дом 17, строение 1, ИНН 7744000302, КПП 770201001, к/с № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525700, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3292 от 17.02.2015 года, e-mail: Accreditive@raiffeisen.ru, телефон +7(495)7219100 (далее - "Банк Эскроу агент"), выступающем Эскроу агентом на основании Договора счета эскроу, заключаемого между Застройщиком, Депонентом и Банком Эскроу агент, в целях перечисления денежных средств, размещенных на счете эскроу, Застройщику при возникновении обстоятельств, предусмотренных ст. ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ и Договором счета эскроу, на следующих условиях:

- Платательщик (Депонент): _____;
- Застройщик (получатель средств): ООО «Специализированный застройщик Бонава» (ИНН 7841089000);
- Счет Застройщика (получателя средств): 40702810203000064883 в филиале "Северная столица" АО "Райффайзенбанк";
- Депонируемая сумма (цена Договора): _____ (____);
- Срок условного депонирования: до "01" июля 2024 года, но не более 6 (шести) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию;
- Срок перечисления депонируемой суммы на счет Застройщика: не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком в Банк Эскроу агент заверенной копии или скан (копии) разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении информации о вводе Объекта в эксплуатацию в единой информационной системе жилищного строительства;
- Банковский счет Депонента, на который подлежат перечислению (возвращаются) собственные денежные средства со счета эскроу, в случае неполучения Банком Эскроу агент указания Депонента об их выдаче или переводе на иной счет при прекращении настоящего Договора: р/сч № _____ в _____.

Застройщик и Депонент предлагают (адресуют оферты) Банку Эскроу агент заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и согласно «Условий открытия физическим лицам счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве и их обслуживания в АО «Райффайзенбанк (далее – "Условия")», путем открытия Банком Эскроу агент счета эскроу в порядке, предусмотренном Условиями. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Условий, в случае открытия Банком Эскроу агент счета эскроу в порядке, предусмотренном Условиями.

Застройщик уполномочивает Депонента или представителя Депонента, действующего на основании доверенности или ином законном основании, подавать в Банк Эскроу агент и подписывать от имени Застройщика и Депонента документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу в АО «Райффайзенбанк». Данное условие о предоставлении полномочий вступает в силу с даты подписания настоящего Договора, действительность предоставленных полномочий не зависит от факта государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

В случае электронной государственной регистрации настоящего Договора Застройщик предоставляет в Банк Эскроу агент по электронному адресу Accreditive@raiffeisen.ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- настоящий Договор в формате pdf;
- электронные подписи Застройщика и Дольщика к настоящему Договору в формате sig;
- штамп о регистрации настоящего Договора в формате xml или pdf;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации настоящего Договора в формате sig;
- штамп о регистрации залога прав (требований) в силу закона в формате xml или pdf (при наличии);

- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации залога прав (требований) в силу закона в формате sig.

5.3. Днем исполнения обязательства Дольщика по оплате цены Договора, установленной п. 5.1 настоящего Договора, считается день поступления денежных средств в полном размере на открытый в Банке Эскроу агент счет эскроу.

5.4. Цена Договора, установленная в п. 5.1 настоящего Договора, является согласованной на весь период действия Договора. По соглашению Сторон Дольщик и Застройщик могут изменить цену, срок и/или способ оплаты цены Договора.

5.5. Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Помещении улучшенные отделочные работы согласно выбранному пакету отделки Помещения, цена Договора будет подлежать увеличению на стоимость работ по отделке Помещения на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.6. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Помещения до полной оплаты цены Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора. Согласно ст.359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Помещение и не передавать его Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Помещения, указанные в разделе 2 настоящего Договора. Если оплата последней части цены Договора произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего Договора срока передачи Помещения, Застройщик будет обязан передать Дольщику Помещение (т.е. заявить о готовности Помещения к приёму с указанием времени места приёма и обеспечить возможность осмотра и приёма Помещения) в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента оплаты Дольщиком последней части цены Договора.

При применении удержания Помещения вследствие просроченной задолженности Дольщика по настоящему Договору Застройщик вправе начислить и выставить к оплате Дольщику компенсацию своих расходов на содержание Помещения за весь период удержания.

5.7. В случае частичной оплаты Дольщиком цены Договора к моменту окончания строительства Объекта Дольщик не вправе требовать предоставления иного помещения в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве цены Договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения иного помещения на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения цены Договора и, соответственно, срока передачи Помещения, либо путём расторжения настоящего Договора.

5.8. В случае, если в соответствии с п. 5.2.2 настоящего Договора оплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего Договора и в ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с п. 5.2.2 настоящего Договора оплата цены Договора Дольщиком должна производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более двух месяцев подряд, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего Договора и в ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Помещения Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора в двойном размере за каждый день просрочки, согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

6.2. В соответствии с п. 6 ст. 5 Федерального закона 214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты цены Договора (очередного платежа по оплате цены Договора) Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Оплата неустойки производится Дольщиком на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в установленный Застройщиком срок, но не позднее подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

6.3. Застройщик не несёт установленной ответственности за нарушение срока передачи Помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Федеральным законом 214-ФЗ и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком срока приёма, установленного п. 2.3 настоящего Договора.

6.4. Застройщик не несёт ответственности за нарушение срока передачи Помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Федеральным законом 214-ФЗ и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Помещения полной цены Договора, а также в случае передачи Помещения Дольщику в порядке, установленном п. 5.6. настоящего Договора.

6.5. В случае наличия каких-либо недостатков в Помещении, которые ухудшают качество такого Помещения или делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе требовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Если Дольщик отказался принимать Помещение до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований, Дольщик обязан произвести приемку и подписать Акт приёма-передачи Помещения в течение 7 (семи) дней согласно п. 2.5 настоящего Договора. Период времени по истечении таких 7 (семи) дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Помещения, если таковой будет иметь место.

6.6. Размеры штрафных санкций и основания ответственности Сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав.

Поскольку государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления Сторон Договора, согласно п. 1 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – "Федеральный закон № 218-ФЗ"), Дольщику предоставляется право выдать доверенность для осуществления государственной регистрации настоящего Договора на указанное Застройщиком лицо, которое выступит представителем Дольщика в органе регистрации прав без дополнительной оплаты или осуществить действия по государственной регистрации настоящего Договора с использованием электронной системы подачи документов, при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за совершение регистрационных действий.

Застройщик обязан обратиться в орган регистрации прав для государственной регистрации настоящего Договора после предоставления Дольщиком документов, необходимых для проведения государственной регистрации, или при обеспечении Дольщиком государственной регистрации настоящего Договора с использованием электронной системы подачи документов, при условии получения уведомления об открытии Аккредитива на сумму, указанную в п. 5.2.3 настоящего Договора, и уведомления об открытии счета эскроу согласно п. 5.2.4 настоящего Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику необходимый комплект документов в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора либо в указанный срок не предпримет действия по совместной с представителем Застройщика явке в орган регистрации прав со всеми требующимися документами для государственной регистрации настоящего Договора, либо не обеспечит государственную регистрацию настоящего Договора с использованием электронной системы подачи документов, либо не оплатит госпошлину за государственную регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору. Изменение или прекращение обязательств по настоящему Договору посредством зачет встречных требований не допускается.

7.3. Уступка Дольщиком прав (требований) по настоящему Договору до момента полной оплаты цены Договора производится только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на третье лицо, а после полной оплаты Дольщиком цены Договора - с обязательным письменным уведомлением Застройщика.

Уступка прав (требований) по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и подлежит государственной регистрации. До момента государственной регистрации Договора уступки прав (требований)/соглашений о замене стороны по настоящему Договору Застройщик обязан исполнять настоящий Договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания Договора

уступки прав (требований)/соглашения о замене стороны по Договору и проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением Договора уступки прав (требований)/соглашения о замене стороны по настоящему Договору.

Дольщик должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке прав (требований) с приложением оригинала или нотариальной копии Договора уступки прав (требований)/соглашения о замене стороны по настоящему Договору, зарегистрированного в установленном порядке, не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня государственной регистрации уступки прав (требований) по настоящему Договору.

Для оформления прав третьего лица на счет эскроу при совершении уступки прав (требований) по настоящему Договору, наследовании в порядке универсального правопреемства указанное лицо должно обратиться в Банк Эскроу агент с соответствующим заявлением.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон на основании двустороннего соглашения о расторжении настоящего Договора и на условиях, установленных таким соглашением, с обязательным уведомлением Банка .

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных ч. 4, ч. 5 ст. 5, ч. 7.1, ч. 11 ст. 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ, а также в п. 5.8 и п. 7.7 настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до расторжения настоящего Договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения задолженности по оплате цены Договора и о намерении расторгнуть Договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 (тридцати) дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного (ценного) письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем Договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора Застройщиком. Настоящий Договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Дольщиком в одностороннем внесудебном порядке только в случаях и в порядке, указанных в пп. 1-3, п. 5 ч. 1, ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком, в случае отказа Банка Эскроу агент от заключения Договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Банком Эскроу агент Договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в ч. 7.1 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», в порядке, предусмотренном ч. 3 и ч. 4 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа одной из Сторон от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ, а также в иных предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу случаях, средства в размере собственных денежных средств со счета эскроу подлежат возврату Дольщику путем их перечисления Банком на банковский счет Дольщика, указанный в п. 5.2.4 настоящего Договора, либо Застройщиком по указанным в п. 5.2.4 настоящего Договора реквизитам, если на момент исполнения требования по возврату денежных средств Застройщиком получено разрешение на ввода Объекта в эксплуатацию.

При использовании Дольщиком для исполнения обязательств по оплате по настоящему Договору денежных средств кредитной организации (банка) и/или иных организаций и учреждений, предоставивших денежные средства по настоящему Договору, в том числе, денежных средств, полученных за счет средств материнского капитала из бюджета Пенсионного Фонда Российской Федерации, возврат данных денежных средств, в случае расторжения настоящего Договора производится вышеуказанным способом по реквизитам соответствующих организаций, указанным в п. 5.2.4 настоящего Договора, либо в Пенсионный фонд Российской Федерации (территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации) на счет, с которого осуществлялось перечисление таких средств.

В случае закрытия и блокировки счета, указанного в п. 5.2.4 для возврата денежных средств по настоящему Договору, Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств, а Застройщик будет считаться надлежаще

исполнившим обязательство по возврату денежных средств Дольщику с момента списания средств со счета Банка или Застройщика при обстоятельствах, указанных в абзаце первом настоящего пункта Договора. При отсутствии у Застройщика сведений об иных открытых Дольщиком банковских счетах, Застройщик вправе уведомить Дольщика и зачислить денежные средства Дольщика в депозит нотариуса в городе Санкт-Петербурге.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Условием привлечения денежных средств Дольщика по настоящему Договору является размещение денежных средств Дольщика на счете эскроу в Банке Эскроу агент в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

8.2. Все описанные в настоящем Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в настоящем Договоре. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном порядке.

8.4. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли Сторон.

8.5. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

Надлежащим адресом Застройщика для всех видов уведомлений/обращений/писем является: 191025 Россия, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 114-116, литер А.

8.6. Дольщик, и/или законный представитель Дольщика, представитель, действующий на основании доверенности от лица Дольщика, подписывая настоящий Договор, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение десяти лет после его прекращения (если законодательством РФ не предусмотрен иной срок), настоящим дает согласие на обработку своих персональных данных в целях исполнения настоящего Договора, в следующем объеме: фамилия, имя, отчество; дата рождения; пол; почтовый адрес; адрес регистрации по месту жительства; номер телефона; адрес электронной почты; ИНН; паспортные данные и/или данные документа, удостоверяющего личность; сведения о реквизитах банковского счета, включая ксерокопии документов с фотоизображением Дольщика, а также любые иные сведения, раскрываемые Дольщиком при подписании настоящего Договора.

Способы, цели и порядок обработки персональных данных Застройщиком раскрыты в Политике обработки персональных данных, размещенной на сайте www.bonava.ru (далее также – Политика). Застройщик вправе в любое время вносить в Политику изменения без уведомления об указанных обстоятельствах.

Застройщик может осуществлять автоматизированную и неавтоматизированную обработку персональных данных Дольщика и совершать следующие действия с ними: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Настоящим Дольщик и/или вышеуказанные представители Дольщика дают согласие Застройщику на трансграничную передачу персональных данных в пределах группы компаний Бонава (страны, обеспечивающие адекватный уровень защиты персональных данных, ратифицировавшие положения Конвенции о защите прав физических лиц при автоматизированной обработке персональных данных от 28.01.1981, ETS N 108), и на передачу Застройщиком персональных данных Дольщика третьим лицам, список и цели передачи которых приведен в Политике. Застройщик гарантирует, что при передаче персональных данных третьим лицам, Застройщик удостоверился в обеспечении выполнения такими лицами требуемых условий безопасности обработки персональных данных, подписал соответствующие соглашения об обязательстве таких лиц соблюдать требования конфиденциальности и обеспечивать безопасность обрабатываемых персональных данных. Застройщик в любом случае остается ответственным перед Дольщиком за надлежащую обработку персональных данных Дольщика в соответствии с нормативными требованиями.

Дольщик уведомлен, что его согласие может быть отозвано путем направления соответствующего заявления в письменной форме на адрес Застройщика, указанный в настоящем Договоре (или иным способом, предусмотренным Политикой).

Условия настоящего пункта Договора применимы к отношениям с Дольщиком – контрагентом-физическим лицом (или его представителем), а также с Дольщиком – представителем контрагента-юридического лица. Контрагент-юридическое лицо настоящим подтверждает, что при передаче Застройщику персональных данных своих представителей, он получил соответствующее согласие своего представителя на передачу его персональных данных Застройщику в целях Договора. Застройщик вправе в любое время запросить подтверждающие наличие согласия документы. В случае предъявления любым третьим лицом к Застройщику претензий или требований, полностью или частично основанных на утверждении о том, что Застройщик осуществляет с персональными данными представителей контрагентов-юридических лиц действия, нарушающие права такого лица, или не соответствующие установленным требованиям, контрагент-юридическое лицо за собственный счёт оградит Застройщика от всех таких претензий (требований) и возместит Застройщику убытки, связанные с такими претензиями (требованиями).

8.7. Дольщик дает Застройщику согласие на образование из Земельного участка нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или присоединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из Земельного участка, а также на межевание Земельного участка, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов), в том числе, на присоединение смежного земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006048:4342 в период строительства или после постановки Объекта на государственный кадастровый учет; на выкуп Земельного участка и (или) вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) Застройщиком (или любой иной способ перехода права собственности на Земельный участок и (или) вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки) к Застройщику) с последующей регистрацией права собственности Застройщика на Земельный участок и (или) вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки); на получение Застройщиком градостроительного плана вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов); на осуществление архитектурно-строительного проектирования в границах вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов); на выполнение всех необходимых в соответствии с законодательством РФ действий (включая, но не ограничиваясь, разработку и получение всех необходимых документов, согласований и разрешений) для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), строительство которых предусмотрено имеющимся и вновь полученными разрешениями на строительство; на получение разрешений на строительство объектов капитального строительства, получение разрешений на ввод в эксплуатацию построенных объектов капитального строительства на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на изменение предмета залога прав (требований) после образования из Земельного участка вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов), в результате которого заложенным (обремененным) будет(ут) вновь образованный(ые) участок(и), отведенный(ые) под строительство (создание) данного Объекта, а залог прав (требований) на остальных ином(ых) вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах) автоматически прекращается; на установление и сокращение отступов от границ Земельного участка и (или) вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на данном(ых) участке(ах) и(или) смежном(ых) с ним(и) Земельном участке, минимально до 0 м.; на изменение площади и границ многоквартирного жилого дома, построенного (созданного) Застройщиком на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), в связи с вводом в эксплуатацию следующего этапа строительства по разрешению на строительство; на последующий залог Земельного участка кредитной организации (банку); на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранной зоны для прохода и проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства, расположенные на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на прекращение права собственности Застройщика на указанный Земельный участок.

8.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.9. Настоящий Договор подписан на _____ (_____) страницах (с учётом Приложений), в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика, один для Банка.

Приложения:

К настоящему Договору имеется Приложение № 1, составляющее неотъемлемую часть настоящего Договора, состоящее из двух частей:

- Приложение 1.1 – Описание Помещения;
- Приложение 1.2 – План этажа Объекта, на котором расположено Помещение, с указанием его на плане этажа.

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО "Специализированный застройщик Бонава"

Адрес места нахождения: 191025, Санкт-Петербург,

Невский пр., д.114-116, литера А

Почтовый адрес: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр.,
д.114-116, литера А

Тел.:(812) 329-92-25, Факс:(812) 329-92-23

E-mail: info.ru@bonava.com

ИНН 7841089000

КПП 784101001

ОГРН 1207800061248

Банковские реквизиты:

Р/сч : 40702810203000064883

в филиале "Северная столица" АО "Райффайзенбанк"

к/с 30101810100000000723

БИК 044030723

ООО "Специализированный застройщик Бонава"

Дольщик:

паспорт № _____

выдан _____ г. _____, код

подразделения _____

Адрес регистрации (по паспорту):

Адрес для направления почтовой

корреспонденции: _____

Телефон для связи: _____

E-mail: _____

ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

_____ квартира Назначение: жилое помещение В секции _____, __ этап строительства, в осях _____ и _____ Условный номер _____ Планируемая общая площадь - _____ м ² Планируемая жилая площадь – _____ м ² Высота потолков без учёта отделки поверхностей - _____ м Количество и площадь комнат: _____ м ² Количество и площадь помещений вспомогательного назначения: - _____ Расположена на - _____ этаже - здания с количеством этажей _____ Имеется балкон проектной площадью - _____ м ² (здесь дано без понижающего коэффициента)
--

Помещение (включая чистовую отделку) передаётся со следующими характеристиками:

1.

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий, оборудования и иного имущества в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные материалы, изделия, оборудование и имущество, не ухудшающие качественные характеристики.

Стороны пришли к соглашению, что в случае передачи Помещения с отделкой и установкой в нем оборудования, имущества, то марка (производитель) материалов, включая покрытия пола (любое напольное покрытие и кафельная плитка), стен и потолка, а также изделий, включая сантехническое и иное оборудование, имущество, окна, двери, мебель, их цвет и оттенки, а также тон краски и рисунок, указанные в настоящем Приложении являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в настоящем Приложении материалы, изделия, оборудование, имущество так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону в случае смены производителя или снятия с производства. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в настоящем Приложении, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Помещения, либо иным недостатком, делающим Помещение непригодным для использования, и не являются нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.

Застройщик:

ООО "Специализированный застройщик Бонава"

Дольщик:

План этажа Объекта, на котором расположено Помещение, с указанием его на плане этажа

Изображение

План Помещения, содержащийся в Приложении № 1 к Договору, обуславливает расположение Помещения относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Помещении указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Указанные характеристики Помещения являются проектными. Окончательные характеристики Помещения определяются по результатам технической инвентаризации.

Застройщик:

ООО "Специализированный застройщик Бонава"

Дольщик:
