

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НОРД девелопмент», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 15 ноября 2018 года, ОГРН 1187847333497, ИНН 7810743303, КПП 781001001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Пославского Константина Евгеньевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Определения и описание объекта

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – Многоквартирный жилой дом, со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражами (II этап строительства), строительство которого организует Застройщик по адресу: г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 31, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей).

Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

• Вид – Многоквартирный жилой дом, со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражами;

• Количество этажей – 2-14 (в том числе один этаж подземный);

• Общая площадь Дома – 72 140 кв.м.;

• Материал наружных стен и каркаса Дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

• Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

• Класс энергоэффективности – А+;

• Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- **квартира** за номером _____, которая будет находиться в доме (секция _____, подъезд _____) на _____ этаже, в осях «_____», «_____», назначение - жилое. Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет _____ кв.м., тип квартиры – _____: жилая площадь квартиры _____ кв.м., количество комнат - _____, площадь комнаты - _____ кв.м., площадь комнаты - _____ кв.м., площадь кухни - _____ кв.м., площадь коридора - _____ кв.м., площадь сан.узла - _____ кв.м., балкон/лоджия площадью _____ кв.м., общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) _____ кв.м.

Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

Общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, а также площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).

Фактическая площадь квартиры - Общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных уполномоченной организацией обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, используется Общая приведенная площадь квартиры.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего договора.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является деятельность сторон по осуществлению строительства дома, в том числе:

- выполнения Застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства указанного дома;
- финансирование Участником долевого строительства Объектов долевого строительства, в строящемся доме.

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщику принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 78:34:0428601:1342, площадь земельного участка 36065 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), на основании Договора купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 08.04.2019г, удостоверенного Зиновьевой Еленой Олеговной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Тарантовой Ольги Николаевны, регистрационный № 78/261-н/78-2019-5-251. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 12.04.2019г., регистрационный №78:34:0428601:1342-78/038/2019-11. Земельный участок расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 31, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей).

2.3. Разрешение на строительство № 78-015-0660-2019 от 17.05.2019 года, выдано службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия разрешения – до 16.03.2024 года.

2.4. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик планирует ввести дом в эксплуатацию до 31.12.2022 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30.09.2023 года. Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

2.6. Заключение № 36/2019 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона Застройщиком получено 14.06.2019г.

2.7. Застройщик организует строительство Детского дошкольного учреждения на 215 мест (далее – Детское дошкольное учреждение), на земельном участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 27 (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), с кадастровым номером 78:34:0428601:1338, площадью 7598 кв.м. (далее – земельный участок под Детское дошкольное учреждение). Детское дошкольное учреждение и земельный участок под Детское дошкольное учреждение подлежат безвозмездной передаче в государственную собственность Санкт-Петербурга на основании Соглашения № 9-УРИ/2019 от 01.04.2019г., заключенного между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Застройщиком.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства определена сторонами и составляет _____ рублей 00 копеек.

3.2. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства в следующие сроки и в размерах:

3.2.1. Вся сумма долевого взноса, указанная в п. 3.1., оплачивается Участником долевого строительства по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»). Открытие аккредитива осуществляется за счет Участника долевого строительства.

3.2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства открывает в Банке _____ в пользу Застройщика аккредитив в размере, указанном в п. 3.1.

Основные условия Аккредитива:

- Вид аккредитива - безотзывный покрытый.
- Способ оплаты: по предоставлению оригинала настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации, без акцепта.
- Платательщик:
- Наименование Банка-эмитента: _____
- Наименование Исполняющего банка: _____
- Сумма аккредитива:
- Срок действия аккредитива: 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия Аккредитива;

Получатель средств: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НОРД девелопмент»**, ОГРН 1187847333497, ИНН 7810743303, КПП 781001001, р/с **4070281014800001310**. Реквизиты **Банка**: Архангельский РФ АО «Россельхозбанк», БИК 041117772, к/сч 30101810000000000772 в отделение Архангельск.

Банковские комиссии за исполнение аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

Стороны установили, что при нарушении Участником долевого строительства указанного срока к настоящему Договору применяются положения, указанные в абз. 2 п. 9.2. настоящего Договора.

3.2.1.2. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

3.2.1.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, Участник долевого строительства будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.3.2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

3.2.1.4. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

3.2.1.5. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

3.2.1.6. Положения пункта 3.2.1 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участник долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 3.2. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

3.3. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Участник долевого строительства вправе досрочно внести денежные средства в уплату цены настоящего Договора. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты заключения настоящего Договора.

3.5. Уплата цены настоящего Договора производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

В случае неполной уплаты платежа по указанному графику, денежные средства зачисляются в следующей очередности:

1. пени по Договору,
2. основная сумма взноса.

3.6. Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. В случае отклонения Фактической площади квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от Проектной общей

площади квартиры, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону увеличения, Участники долевого строительства обязаны в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной _____ рублей.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

В случае отклонения Фактической площади квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от Проектной общей площади квартиры, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной _____ рублей.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

3.8. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1 Договора.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в срок, установленный в разделе 3 настоящего договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства), а также оплатить расходы по государственной регистрации Договора в регистрирующем органе.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по использованию земельного участка под Домом, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства обязан лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после письменного уведомления Застройщика об этом. Уведомление вручается Участником долевого строительства Застройщику под расписку. В случае если Участником долевого строительства цена настоящего Договора оплачена Застройщику не в полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. Размер, условия и порядок оплаты стоимости квартиры определяются дополнительным соглашением, подписанным Застройщиком и третьим лицом. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию, и органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости, Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, равен трем годам со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.9. В случае смерти участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.10. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4.11. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности (аренды) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательства Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном земельном участке.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Принимает от Участника долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства и производит расчеты с подрядчиками.

5.3. Застройщик обязуется использовать средства Участника долевого строительства на строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов, Детского дошкольного учреждения и (или) иных объектов недвижимости. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению в пределах, установленных Федеральным законом.

5.3.1. В соответствии с ст. 18.1 Федерального закона Застройщик использует часть поступивших от Участника долевого строительства целевых средств для возмещения затрат Застройщика на строительство, Детского дошкольного учреждения.

Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика
Возмещение затрат на строительство Детского дошкольного учреждения	290 000 000 рублей

5.4. В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, которая оформляется Актом приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5. Ведет учет поступления и расходования денежных средств на строительство дома.

5.6. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по

акту приема-передачи, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество.

5.7. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- Стены - Штукатурка простая в жилых помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах. Стены белые.
- Пол – бетонные подстилающие и выравнивающие слои под покрытия других типов;
- Гидроизоляция в санузле;
- Потолок белый везде, кроме санузлов;
- Разводка электричества по квартире с установкой электрических розеток и выключателей по проекту;
- Предусмотрен ввод для телефона, интернета, ТВ;
- Установка счетчиков электроснабжения;
- Установка счетчиков горячей и холодной воды;
- Радиаторы со встроенными терморегуляторами;
- Окна и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами, одна из створок поворотно откидная;
- Холодное остекление балконов/лоджий;
- Входная дверь металлическая;
- Предусмотрена возможность установки домофона с видеосигналом.

5.8. Если оплата долевого взноса произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных разделом 3, после истечения установленного срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса.

5.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.10. Застройщик обязан произвести обязательное отчисление (взнос) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом в отношении Объекта долевого строительства до государственной регистрации настоящего Договора.

5.11. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора.

6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных Федеральным законом или договором случаях.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участником долевого строительства является гражданин) и одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участник долевого строительства является юридическим лицом), действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) если Участник долевого строительства просрочил внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором оплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;

2) если Участник долевого строительства допустил систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

При этом Застройщик в течение 10 (десяти) дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства, исключая сумму неустойки.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора на основаниях, предусмотренных п. 6.3 и п. 6.4, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. Одновременно с передаточным актом Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного Договором срока.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

После устранения замечаний к передаваемой квартире, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении замечаний. Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

При этом стороны договорились, что Участник долевого строительства согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровый лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа, при условии указанном в п.7.6 Договора.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа, при условии указанном в п. 7.6 Договора, для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без

претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.9. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 2.5 настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.5. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 7.9 Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры указанного в п. 2.5. Договора.

Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.5 настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

7.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участником долевого строительства является гражданин) и одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участник долевого строительства является юридическим лицом), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае, если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим Договором срока, Участник долевого строительства выплачивает 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.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размерах, установленных Налоговым кодексом РФ.

9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 3.2.1.2 Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность и не представит документы, подтверждающие совершение действий по открытию аккредитива, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что им не были совершены действия направленные на государственную регистрацию Договора в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Дополнительные условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и прошли государственную регистрацию в органе регистрации прав.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, сведения о семейном положении.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.3 Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание, объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Дома, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных объектов недвижимости, отличных от Дома указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

В отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта.

Застройщик вправе возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, социальные, инфраструктурные и иные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, при этом, Стороны пришли к соглашению, что указанные объекты не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Дома указанного в п. 1.1. настоящего Договора), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).

Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в государственную собственность Санкт-Петербурга Детского дошкольного учреждения и земельного участка под Детским дошкольным учреждением, созданного (построенного) Застройщиком, при использовании денежных средств Участника долевого строительства.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

12.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «НОРД
девелопмент»**
ОГРН 1187847333497
ИНН 7810743303
КПП 781001001
Юридический адрес: 196247, г. Санкт-Петербург,
площадь Конституции, дом 3, корпус 2, литера А,
помещение 62Н, офис 1
р/с **40702810148000001310**
Реквизиты **Банка:**
Архангельский РФ АО «Россельхозбанк»
БИК 041117772
к/сч 3010181000000000772 в отделение
Архангельск
Тел. 8 812 3411111
e-mail: akkred@akvilon-invest.ru

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ /

_____ / **Пославский К.Е./**

ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ
к Договору № _ от «_» _____ г.
об участии в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
_____ этаж

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

_____ / Пославский К.Е./

Участник долевого строительства:

_____ /./