



ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕРГРУПП», зарегистрированное 25 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1157847182646, ИНН 7810352821, КПП 781001001, адрес места нахождения: 196158, город Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литер Б, помещение 1Н П.7, в лице _____, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и
гр. _____ пол _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серия _____, выдан _____, код подразделения _____, место регистрации и адрес для получения корреспонденции: _____, именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон 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 по тексту - Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № 78-011-0371-2018 от 25.06.2018 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 8 440 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), кадастровый номер: 78:14:0007691:9810 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **город Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 302 (юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому проспекту).**

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

1.4. Земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007691:9810 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 01.11.2017, заключенного с ООО «Самсон», о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу была сделана запись от 08.12.2017 г. за регистрационным номером 78:14:0007691:9810 -78/034/2017-1.

1.5. Проектная декларация Объекта № 78-001350 по состоянию на 24.01.2019 г. соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», о чем свидетельствует Заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 20.02.2019 г. № 11/2019, опубликованное на официальном сайте Застройщика <http://zs.spb.ru>, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://наш.дом.рф> размещенных в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет.

Проектная декларация Объекта действует с учетом всех изменений, внесенных в нее на дату заключения настоящего Договора.

1.6. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. Застройщик подтверждает, что осуществляет обязательные отчисления (взносы) в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

1.8. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией Объекта и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор с проектной декларацией противоречий не имеет.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по строительному адресу: город Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 302 (юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому проспекту), земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007691:9810, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, описание которой содержится в пункте 2.2 настоящего Договора и в Проектной Декларации, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (цену Договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)	
Секция	
Этаж	
Строительный номер квартиры	
Общая площадь квартиры (кв.м.)	
Площадь балкона/лоджии/террасы с понижающим коэффициентом (=___)	
Общая приведенная площадь квартиры	
Строительные оси	
Высота потолков без учёта отделки поверхностей	2,8 м без учета отделочных покрытий

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.3. Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- количество этажей Объекта – 18;
- количество подземных этажей – 1;
- общая площадь Объекта -27 405,3 кв. м;
- материал наружных стен Объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из газобетонных блоков толщиной – 375 мм (марка по плотности D600) с облицовкой из керамического кирпича толщиной 120 мм (марка: кирпич лицевой КР-л-пу 250x120x65/1НФ/100/1,4/50 ГОСТ 530-2012);
- материал поэтажных перекрытий Объекта - монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности Объекта – А;
- класс сейсмостойкости Объекта - классификация не требуется, поскольку населённый пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).

Расположение санитарно-технического оборудования на плане квартиры (Приложение №1) является условным, используемым исключительно для обозначения назначения помещения, и не может расцениваться как согласованное сторонами условие о месте, предполагаемом для расположения санитарно-технического оборудования. Расположение санитарно-технического оборудования определяется Участником долевого строительства самостоятельно исходя из фактических характеристик помещения, определяемых по результатам ввода Объекта в эксплуатацию.

2.4. Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующем состоянии: поверхности стен, перегородок, потолков не оштукатурены и не шпаклёваны; выполнена цементная стяжка пола; предусматривается гидроизоляция пола в ваннных и санузлах; установлена входная металлическая дверь с замком без облицовки МДФ, без отделки откосов; установлены двухкамерные стеклопакеты с приточными клапанами без отделки откосов; сделан электрический ввод с установкой квартирного щита с автоматическими выключателями, без выполнения внутриквартирной разводки электрических сетей; установлены радиаторы отопления; сделан сантехнический ввод холодной и горячей воды и выпуски со стояков без разводки по квартире; канализация без зашивки стояков, без разводки по квартире; без выполнения следующих видов работ: без приобретения и установки внутренних дверных блоков, без встроенных шкафов, без приобретения и оклейки стен обоями, без настилки всех видов полов, без приобретения и установки сантехнического оборудования, пол на балконах/лоджиях без отделки и без устройство цементной стяжки; установка счетчиков учета электроэнергии и расхода тепла выполняется в МОП; установка счетчиков учета горячей и холодной воды выполняется в квартире; установка звонка в квартире не предусматривается; предусматривается холодное остекление лоджий и балконов; предусматривается естественная приточно-вытяжная вентиляция.

2.5. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше по соглашению Сторон не является существенными.

2.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства организовать строительство Объекта и производить оплату всех работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству 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, в соответствии со ст.18 Закона, 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. Участник долевого строительства также поручает Застройщику передать сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внешние инженерные сети) 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 исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внешние инженерные сети) Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства возникает право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, которое по окончании строительства и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на помещения в Объекте, переходит в общую долевую собственность всех собственников помещений в Объекте согласно статье 36 ЖК РФ и статье 16 Закона РФ № 189-ФЗ от 29.12.2004.

В общую долевую собственность Участника долевого строительства и всех будущих собственников помещений в Объекте также переходят все технические встроенные помещения Объекта. Кроме того, с указанного момента Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на все внешние инженерные сети и объекты благоустройства Объекта, кроме тех, которые в соответствии с п. 2.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику передать в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или на баланс соответствующих организаций. Встроенные нежилые помещения, не являющиеся техническими, являются отдельными вторичными объектами недвижимости, отдельными объектами гражданского оборота и в общее имущество Объекта не входят. Перечень и описание таких помещений приводится в Проектной декларации.

3.4. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета _____ (_____) **рублей ____ коп.** за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включающей в себя площадь балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет _____ (_____) **рубля ____ коп.**

Цена договора, указанная в настоящем пункте, включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных 5.5, п. 5.6. и п. 5.7 настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в соответствии с Разделом 5 Договора в рублях Российской Федерации.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства, используются Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, в срок до _____ включительно любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

5.2. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.1. настоящего Договора срока, но только после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

5.3. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата поступления в полном объеме денежных средств в размере Цены Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

5.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

5.5. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что площадь Квартиры (включающая в себя общую площадь квартиры и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) больше либо меньше, более чем на один квадратный метр, указанной в п. 2.2. Договора общей приведенной площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.6. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации площади Квартиры (включающей в себя общую площадь квартиры и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) более чем на один квадратный метр, по сравнению с общей приведенной площадью квартиры указанной в п.2.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату к Цене Договора на разницу между общей приведенной площадью квартиры указанной в п.2.2. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра указанной в п.4.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{bti} - S_d) * C$$

Где: Σ_d – сумма доплаты,

S_{bti} – Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации

S_d – Общая приведенная площадь Квартиры по Договору

C – стоимость одного квадратного метра по Договору.

5.7. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации площади Квартиры (включающей в себя общую площадь квартиры и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) более чем на один квадратный метр, по сравнению с общей приведенной площадью указанной в п.2.2 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства за разницу между общей приведенной площадью Квартиры указанной в п. 2.2. Договора и соответствующей площадью Квартиры (включающей в себя общую площадь квартиры и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра площади Квартиры указанной в п.4.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее семи рабочих дней со дня подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = (S_d - S_{bti}) * C$$

Где: Σ_v – сумма возврата,

S_d – Общая приведенная площадь Квартиры по Договору

S_{bti} – Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации

C – стоимость одного квадратного метра по Договору.

5.8. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 5.5, п. 5.6 и п. 5.7 Договора, корректировка Цены Договора производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.9. При этом в случае изменения общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора, более чем на 5 %, по требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

5.10. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены договора к моменту окончания строительства Объекта Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иного помещения в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса 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 путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, либо путём расторжения настоящего Договора.

5.11. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора уплата цены договора, указанной в п. 4.2., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 5.5, п. 5.6 Договора, должна производиться Участником долевого строительства 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, указанной в статье 9 Закона.

5.12. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора внесение долевого взноса Участником долевого строительства должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Участником долевого строительства 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 статье 9 Закона.

6. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Плановый срок окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию – **II квартал 2021 года**. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2. настоящего Договора.

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

6.2. Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию **в срок до 31.12.2021 года**, но не ранее полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

6.3. Если на момент передачи Квартиры Участнику, Участник осуществил неполную оплату Цены договора, указанной в п. 4.2., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 5.5, п. 5.6 Договора, Застройщик вправе воспользоваться своим правом, указанным в п. 5.12 Договора.

6.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. Участник долевого строительства обязан оплатить установленную настоящим Договором цену в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

7.1.2. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п.6.2. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.1.3. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору при условии соблюдения положений предусмотренных настоящим Договором и требований законодательства Российской Федерации.

7.1.4. После передачи Квартиры по акту, но до момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

Участнику долевого строительства также не рекомендуется производить указанные действия после регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы.

7.1.5. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.5 и п. 5.6 Договора.

7.1.6. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения

корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. При этом Участник долевого строительства несет все риски, связанные с таким неувещомлением.

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

7.1.8. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

7.1.9. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

7.1.10. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 8 настоящего Договора.

7.1.11. Участник долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго ресурсов с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, в соответствии с п.6 ч.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

7.1.12. Ориентировочно через 1 (один) год после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, в предварительно согласованное Сторонами время, допустить уполномоченного представителя Застройщика в Квартиру для осуществления контроля за состоянием Квартиры, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, в рамках гарантийных обязательств Застройщика, определенных ст.7 Закона.

7.1.13. Участник долевого строительства в праве запрашивать от Застройщика акт сверки взаимных расчетов.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

7.2.2. Застройщик обязан в случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с уменьшением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.5.5 и п. 5.7 Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

7.2.3. Застройщик обязан при надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **31.12.2021 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

7.2.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

7.2.6. Застройщик обязан нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства.

7.2.7. Застройщик обязан по письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

7.2.8. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

7.2.9. Застройщик обязан обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника исключительно в целях, предусмотренных Законом.

7.2.10. Застройщик в праве привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

7.2.11. Застройщик в праве внести в Объект и Квартиру, в частности, архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

8.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

8.2. Согласно п. 4 ст. 8 Закона Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять ее и подписать Акт приёма-передачи Квартиры в течение 21 (двадцати одного) дня с даты получения сообщения от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности ее к приёмке должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 6.2 настоящего Договора, заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено лично в руки под расписку. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем направления сообщения на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре, и посредством размещения указанной информации на официальном сайте Застройщика <http://zs.spb.ru>.

8.3. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения срока, указанного в п. 6.2., был подписан Акт приёма-передачи Квартиры, либо не позднее, чем за 21 (двадцать один) день до истечения указанного срока Участник долевого строительства получил сообщение о готовности Квартиры к приёмке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приёмки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приёмке был указан 21-дневный срок для ее приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Квартиры, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.4. В течение 21 (двадцати одного) дня с даты получения сообщения от Застройщика о готовности Квартиры к передаче и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства обязан явиться в согласованное с Застройщиком время для проведения осмотра Квартиры.

По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра квартиры (далее по тексту – Акт осмотра).

Участник долевого строительства подписывая Акт осмотра, подтверждает тем самым отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

8.5. Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, указав в соответствующей графе Акта осмотра выявленные недостатки.

При этом, стороны, применяя по аналогии правила пп. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи Квартиры в течение 7 (семи) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время либо заказным (ценным) письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручено лично в руки под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить

Участника долевого строительства об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем направления сообщения на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Квартиры, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены. Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательства по направлению извещения об устранении недостатков, если Участник долевого строительства получил сообщение о готовности Квартиры к приёмке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приёмки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приёмке был указан 7-мидневный срок для ее приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Квартиры, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев с даты, предусмотренной пунктом 6.2. Договора вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по уведомлению Участника долевого строительства предусмотренных пунктом 8.2. настоящего Договора.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры после устранения Застройщиком недостатков в соответствии с пунктом 8.5. настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков, либо в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось извещение об устранении недостатков, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.8. В случае составления одностороннего акта о передаче Квартиры, предусмотренного п. 8.6. и п. 8.7. настоящего Договора, обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим от Застройщика к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

8.9. Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

9.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Комплектность и качество Квартиры считаются надлежащими если они в полной мере соответствуют условиям настоящего Договора. Отсутствие на момент передачи Квартиры энергоресурсов, а также работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям энергоснабжения, установлены лифты, поскольку на момент передачи Квартиры 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. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров снабжении ресурсами.

9.3. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства 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) Квартиры, а также прокладки иных инженерных систем, которые будут выступать из стен и потолка и уменьшать площадь помещений (частей) Квартиры;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- 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;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

9.4. 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, упомянутой в пункте 1.5. настоящего Договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Закона.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Участником долевого строительства по правилам статьи 9 Закона 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;

9.5. Допускается создание в Объекте без специального согласования с Участником долевого строительства (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 по правилам статьи 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 таковых по проекту). 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 Квартиры, 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 Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона.

9.6. Согласно пунктам 5 и 5.1. статьи 7 Закона гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня со дня передачи Квартиры.

На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта.

9.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта,

проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства 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 Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства, в т.ч. менял место расположения электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

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

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства в полном объеме Цены Договора уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства обязан в случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу при условии полной оплаты Цены Договора, когда согласия Застройщика на уступку не требуется, предоставить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки прав требования в течение 3 календарных дней с даты регистрации такого договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

10.4. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

10.5. До момента государственной регистрации замены Участника долевого строительства в Договоре Застройщик обязан исполнять настоящий Договор перед Участником долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по Договору или договора уступки прав требования (цессии), факт проведения каких-либо расчетов между Участником долевого строительства и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Участника долевого строительства по настоящему Договору.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

11.2. В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

11.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

11.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

11.5. При нарушении условия об обязательном получении согласия застройщика на уступку прав по настоящему Договору, предусмотренного пунктом 10.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% от Цены Договора, установленной п.4.2 Договора.

11.6. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

11.7. В случае осуществления Участником долевого строительства какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, изменение места

расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект без официального согласования перепланировки, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник долевого строительства по требованию Застройщика возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

11.8. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов Многоквартирного дома, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Объекте, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

12.1. В силу статей 13-15 Закона земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются находящимися в залоге Участнику долевого строительства и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

12.2. Денежные обязательства Застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд до момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу Квартиры в Объекте, в порядке, установленном п. 4 ст. 3 Закона, Застройщиком исполнены.

12.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

12.4. В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона с даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

12.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.2. Договора, могут быть изменены (в том числе, из земельного участка могут быть образованы иные земельные участки путем раздела, объединения, выдела, перераспределения) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

13.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и (или) после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, собственника земельного участка границ земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора.

Участник долевого строительства дает согласие на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком, собственником земельного участка и (или) другими, привлеченными ими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка, также Участник долевого строительства дает свое согласие на

уточнение границ земельного участка и(или) изменение площади земельного участка и(или) изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

13.3. Участник настоящим прямо выражает свое согласие на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора и(или) выдел из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

13.4. На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора дает свое согласие на изменение предмета залога, в случаях изменения характеристик земельного участка, указанных в п.13.1-13.3 Договора.

Участник долевого строительства также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости, в том числе на государственную регистрацию залога земельного участка в пользу банка, ипотеки земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. При этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

13.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

13.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, залог вновь образованного земельного участка вновь образованного земельного участка, на котором Объект располагаться не будет, прекращается с даты государственной регистрации права собственности собственника такого Земельного участка на вновь образованный земельный участок. Указанное изменение предмета залога не требует подписания дополнительного соглашения к Договору. Застройщик и(или) собственник земельного участка вправе подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, соответствующее одностороннее заявление о прекращении залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду или субаренду, распоряжение, в том числе отчуждение любым лицам, или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом. В случае приобретения Объекта долевого строительства с использованием кредитных средств банка, настоящим Банк, предоставивший кредит Участнику, уведомлен о возможном изменении предмета залога и заложенного земельного участка в связи с изменением границ земельного участка, образованием иного земельного участка. Согласия Банка, предоставившего кредит Участнику долевого строительства, на прекращение залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, а также на отчуждение Застройщиком, такого вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, не требуется.

13.7. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу (в том числе при частичной уступке прав и обязанностей в отношении одного или нескольких Объектов долевого строительства) не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, на снятие, постановку на кадастровый учет, на регистрацию права собственности Застройщика, на изменение предмета залога, на отчуждение Застройщиком вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом

земельном участке Объект. Повторное согласие нового Участника долевого строительства (в случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу) на совершение Застройщиком, собственником земельного участка действий, указанных в пунктах 13.1.-13.6. Договора не требуется

13.8. В случае, если регистрирующим органом будет затребовано отдельное согласие Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных в пунктах 13.1.-13.6. настоящего Договора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

14. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, и считаются заключенными с момента такой регистрации.

14.2. Участнику долевого строительства предоставляется возможность выдать доверенность на государственную регистрацию настоящего Договора на указанное Застройщиком лицо, которое выступит представителем Участника долевого строительства при регистрации настоящего Договора без дополнительной оплаты, при условии оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за регистрацию.

Застройщик обязан подать Договор на государственную регистрацию после предоставления Участником долевого строительства комплекта документов, необходимых для проведения государственной регистрации.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику необходимый комплект документов в течение 10 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по совместной, с представителем Застройщика явке в орган осуществляющий государственную регистрацию прав со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, или не оплатит пошлину за 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 Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

14.3. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

14.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.

14.5. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, описанных в пункте 5.12 настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего Договора Застройщик должен направить Участнику долевого строительства письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса 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 Участника долевого строительства для направления корреспонденции, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Участником долевого строительства, либо при возврате оператором почтовой связи заказного (ценного) письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Участнику долевого строительства 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 Участнику долевого строительства лично.

14.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства только в случаях и в порядке, указанных в Законе.

В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, условия расторжения настоящего Договора Стороны предусматривают в соглашении о расторжении.

14.7. В случае расторжения настоящего Договора по любому предусмотренному Договором или действующим законодательством основанию, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора

фактически полученную Застройщиком сумму денежных средств на банковский счет, указанный в письме Участника долевого строительства. При этом указанный 10-дневный срок начинается исчисляться не ранее получения Застройщиком письма Участника долевого строительства с указанием банковского счета.

При этом Участник долевого строительства будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия и блокировки счета, а Застройщик будет считаться надлежаще исполнившим обязательство по возврату денежных средств Участнику долевого строительства с момента списания средств со счета Застройщика. При указанных с настоящего абзаца случаях, при отсутствии у Застройщика сведений об иных открытых Участником долевого строительства банковских счетах, Застройщик также вправе зачислить денежные средства Участника долевого строительства в депозит нотариуса в городе Санкт-Петербурге.

15. ФОРС-МАЖОР

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

15.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десять) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

15.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (Трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными на то органами.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

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

16.3. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участника долевого строительства почтовыми переводами или иными подобными способами, если Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

16.4. 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 прошли государственную регистрацию.

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

16.6. 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 Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации

Участника долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

16.7. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение десяти лет после его прекращения, настоящим дает согласие на обработку своих персональных данных (далее – ПДн) в целях исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что его согласие может быть отозвано путем направления соответствующего заявления в письменной форме на адрес Застройщика, указанный в настоящем Договоре. Заявление должно быть оформлено надлежащим способом, позволяющим подтвердить его подлинность, должно содержать собственноручную подпись Участника долевого строительства либо ее электронный аналог (квалифицированную электронную подпись). При этом, Застройщик вправе продолжить обработку ПДн Участника долевого строительства при наличии оснований, указанных в ч.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства дает согласие на обработку следующих ПДн: ФИО; дата рождения; пол; домашний (почтовый) адрес; адрес регистрации по месту жительства; номер телефона; адрес электронной почты; паспортные данные, а также любые иные сведения, раскрываемые Участником долевого строительства при подписании настоящего Договора.

Застройщик может осуществлять автоматизированную и неавтоматизированную обработку ПДн Участника долевого строительства и совершать следующие действия с ними: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Участник долевого строительства дает согласие на трансграничную передачу ПДн.

Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Объектом.

16.8. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

16.9. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

16.10. Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, по два экземпляра для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

17. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕРГРУПП» 196158, г. Санкт-Петербург, Московское ш., д. 13, литер Б, помещение 1Н, П.7 ОГРН 1157847182646 ИНН 7810352821 КПП 781001001 р/сч № 40702810455000020967 в Северо-Западный Банк ПАО "Сбербанк" к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653

«Застройщик»: _____ / _____

«Участник долевого строительства»: гр. _____ пол _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серия _____, выдан _____, код подразделения _____, место регистрации и адрес для получения корреспонденции: _____, тел: _____, email: _____

«Участник долевого строительства»: _____ / _____

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от «___» _____ 20__

г.

**Поэтажный план секций и планировочное решение Квартиры
проектный номер _____, расположенной на _____ этаже, в секции _____**

Поэтажный план секций:

Планировочное решение Квартиры:

«Застройщик»:

_____ / _____

«Участник долевого строительства»:

_____ / _____