**Договор № ХХ-НАБ**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНОБЛСТРОЙ 47»** зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 06 декабря 2018 года за основным государственным регистрационным номером(ОГРН) 1187847365860, ИНН 7806553444, КПП 780601001, местонахождения: 195027, город Санкт-Петербург, Большеохтинский пр., д. 5/10, корпус 1, литера А, помещение 3-Н, ком.1 в лице ---------, действующего на основании --------, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**-------- (ФИО) ,** гражданство: ----------, пол: -----, дата рождения: --------- года, место рождения: -----, паспорт --- №------, выдан ----, дата выдачи: ----- года, код подразделения: ----, место регистрации: --------, ИНН---------, действующий по своему усмотрению и в своих интересах, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0801031:49, **осуществить строительство объекта капитального строительства – многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Дубровское городское поселение, г.п. Дубровка, ул. Набережная, уч. №10 (далее по тексту – Многоквартирный дом)** и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес Земельного участка является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

После завершения строительства Многоквартирного дома в состав общего имущества в Многоквартирном доме поступает только земельный участок, образуемый в границах Земельного участка, предназначенный для размещения и эксплуатации исключительно Многоквартирного дома с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с проектной документацией.

Объектом долевого строительства по Договору является жилое помещение – квартира в Многоквартирном доме, характеристики которой указаны в п. 1.2. Договора (далее по тексту – Квартира или Объект), а также общее имущество в Многоквартирном доме, входящее в состав данного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

* 1. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Квартира имеет следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строительные  оси | Сек-  ция | Проектный № | Кол-во комнат | Этаж | Общая площадь  кв. м. (за искл. площади балкона/ лоджии) | Жилая  пло-  щадь,  кв. м. | Кухня, кв.м. | Площадь помеще-  ний вспомогательного использования | Площадь балкона/ лоджии (с понижаю-  щим коэффициентом 0,3/0,5), кв.м. | Общая  приведенная площадь (графы 6+10)\* |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

\*Общая приведенная площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения Квартиры, а также площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Описание Квартиры, план Квартиры отображающий в графической форме расположение частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), местоположение Квартиры в Многоквартирном доме отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Квартиры используется исключительно для целей отображения места расположения помещений Квартиры по отношению друг к другу. Стороны согласовали, что на плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, а также – не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Многоквартирного дома параметры Квартиры и ее частей по сравнению с планом Квартиры могут быть изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. – лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Параметры Квартиры, указанные в настоящем пункте Договора, подлежат уточнению в соответствии с п. 3.3. Договора.

* 1. Техническое состояние Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в Приложении № 3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.
  2. **Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, планируемый Застройщиком – 31 марта 2022 года.** Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
  3. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Многоквартирного дома ввиду следующего:

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 01-ю/19 от 01.07.2019 с кадастровым номером 47:07:0801031:49, площадью 2 143 м²., вид разрешенного использования: для строительства среднеэтажных многоквартирных жилых домов, номер государственной регистрации договора аренды 47:07:0801031:49-47/012/2019-1 (далее по тексту – Земельный участок);

б) Застройщиком получено Разрешение на строительство Многоквартирного жилого дома № 47 – RU47504102-086K-2020, выданное 14.09.2020 Комитетом Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

в) проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме, размещена в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>;

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются Федеральным законом 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 РФ» (далее – Федеральный закон).

1.6. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, ознакомлен с проектной декларацией. В частности, Участнику долевого строительства известно, что:

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации. Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

1.7. Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиры для личного (индивидуального или семейного) использования;

1.8. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

1.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим:

1.9.1. на строительство на Земельном участке кроме Многоквартирного дома иного объекта в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

1.9.2. на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

1.9.3. на образование новых земельных участков из Земельного участка (в том числе в результате его раздела). При этом, на одном из образуемых земельных участков в соответствие с проектной документацией будет продолжаться строительство Многоквартирного дома. На другом земельном участке (других земельных участках) может осуществляться иная деятельность в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

1.9.4. на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома; на передачу Застройщиком Земельного участка или его части в аренду третьему лицу. При этом такое распоряжение Земельным участком не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по настоящему Договору.

1.10. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства:

1.10.1. дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту: АО «АБ «РОССИЯ» и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», лицам, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика, об осуществлении деятельности, связанной с размещением Застройщиком информации о строительстве Многоквартирного дома в ЕИСЖС, предоставление информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, сроки И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**2.1. Цена Договора,** то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства (Квартиры), по соглашению Сторон **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора).**

Цена Договора определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.

По взаимной договоренности Сторон **цена одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры равна \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Согласованный Сторонами График платежей поведён в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.2. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 2.8. настоящего Договора.

2.3. Участник долевого строительства обязуется в счет уплаты Цены Договора внести денежные средства на специальный счет эскроу, открываемый в АО «АБ «РОССИЯ» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего::

- Эскроу-агент: Эскроу-агент – АО «АБ «РОССИЯ» (Акционерное общество), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций со средствами в рублях и иностранной валюте (с правом привлечения во вклады денежных средств физических лиц) и на осуществление банковских операций с драгоценными металлами № 328 от 01 сентября 2016 г., юридический адрес (место нахождения): 191124, г. Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д.2, лит. А, почтовый адрес: 191124, г. Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д.2, лит. А, корреспондентский счет 30101810800000000861 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030861, ИНН: 7831000122, ОГРН: 1027800000084, адрес электронной почты: bank@abr.ru, номер телефона 8 800 100 11 11.

– Банк (Эскроу-агент): АО «АБ «РОССИЯ»;

- Депонент: Участник долевого строительства.

- Бенефициар: Застройщик;

- Объект долевого строительства: жилое помещение (Квартира), сведения о котором указаны в п.1.2. Договора;

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**-**Срок открытия счета эскроу: Депонент обязан обеспечить открытие счета эскроу в отделении АО «АБ «РОССИЯ» в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора.

2.4. Внесение Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в следующем порядке:

2.4.1. Оплата цены Договора осуществляется Депонентом путем перечисления денежных средств на счет эскроу в соответствии с Графиком платежей, поведённым в Приложении №2 к настоящему Договору, но не ранее государственной регистрации Договорав Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в том числе *(выбрать нужное)*:

*В случае расчета за счет собственных средств покупателя*

- платеж на сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств;

*В случае использования кредитных средств*

- платеж на сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, осуществляется за счет кредитных средств, предоставляемых банком (наименование)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ - Генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального банка Российской Федерации ----------, КПП -----, адрес: ---; к/с ---- в банке -----, БИК ---- (далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ 202-г., заключенного между Банком\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Участником долевого строительства, путем перечисления Банком\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_указанных денежных средств на счет эскроу. С момента государственной регистрации Договора и ипотеки в силу закона, права требования Дольщика, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Дольщика, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Квартира считается находящейся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства Квартиру;

*В случае использования средств материнского (семейного) капитала*

- платеж на сумму в размере \_\_\_\_\_ оплачивается Участником долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала (МСК) согласно государственному сертификату на МСК серия: \_\_\_, номер: \_\_\_\_, выданный: \_\_\_\_\_\_на имя \_\_\_\_\_\_, выплата осуществляется путем перечисляется на счет Застройщика\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_\_, БИК\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_, КПП\_\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_, корреспондентский счет\_\_\_\_ , в порядке и в срок, установленный Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий». При не поступлении средств МСК, в том числе по причине отказа Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) в перечислении средств МСК, cумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей Российской Федерации выплачивается Участником Застройщику за счет собственных средств

2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 2.1. Договора, в соответствии с графиком платежей (Приложение № 2 к Договору), на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора), но не позднее ввода Объекта эксплуатацию.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: **31 марта 2022 года**;

**Срок условного депонирования: 30 сентября 2022 года.**

2.6. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) АО «АБ «РОССИЯ» заключить трехсторонний Договор счета-эскроу на условиях Правила открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ» и размещенных на официальном интернет-сайте АО «АБ «РОССИЯ» по адресу https://abr.ru/ (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в АО «АБ «РОССИЯ» с использованием способа, предусмотренного соглашением №00.37/15-41 от 30 июня 2021 года о взаимодействии по счету эскроу договор-счет, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета-эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) считают себя заключившими Договор счета-эскроу в случае принятия (акцепта) АО «АБ «РОССИЯ» оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия АО «АБ «РОССИЯ» счета-эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения АО «АБ «РОССИЯ» договора счета.

АО «АБ «РОССИЯ» (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

2.7. Депонируемая сумма, внесенная участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) АО «АБ «РОССИЯ» (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

- либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в разделе 11 настоящего Договора.

2.8.Цена Договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения приведенной площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома, более чем на 5% (пять процентов) от приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. При этом окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 3.6.1. Договора, и акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. При этом, при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая приведенная площадь Квартиры, определенная после проведения кадастровых работ.

2.9. В случае необходимости проведения доплаты Застройщику согласно п. 2.8 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить ее на счет эскроу в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика.

В случае необходимости проведения выплаты Участнику долевого строительства согласно п. 2.8 настоящего Договора Застройщик обязан осуществить выплату в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента поступления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика либо на счет, указанный в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа), при условии исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате в полном объеме.

В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по полной оплате Цены Договора, Застройщик не осуществляет выплату в связи с уменьшением планируемой площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) согласно п. 2.8 настоящего Договора. В указанном случае Цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, уменьшается на сумму выплаты Застройщиком денежных средств Дольщику. При этом подписания дополнительного соглашения к Договору об уменьшении Цены Договора не требуется.

1. **Передача Объекта долевого строительства**

3.1. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в разделе 2 Договора, Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства по акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Квартиру. Подписанием акта приема-передачи Квартиры подтверждается также передача общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2. **Срок передачи Квартиры** – **до 31 мая 2022 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Квартиры), но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.3. Общая приведенная площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 3.6.1 Договора, и акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей приведенной площади Квартиры не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая приведенная площадь Квартиры по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Квартиры, указанного в п. 1.2. Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической обще приведенной площади Квартиры по результатам кадастровых работ, от общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи, при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Квартиры и/или по Цене Договора.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

3.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной декларации. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Квартиры, указанному в акте приема-передачи Квартиры.

3.6. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Квартиру в следующем порядке:

3.6.1. Застройщик письменно не менее чем за один месяц до начала передачи Квартиры, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или лично под расписку сообщает Участнику долевого строительства по адресу для корреспонденции, указанному в Договоре, о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Квартиры к передаче и необходимости принятия Квартиры в порядке, установленном настоящим Договором.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

3.6.2. Участник долевого строительства, получивший указанное в п.3.6.1. Договора сообщение от Застройщика обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с условиями Договора, исполнить иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные Договором и приступить к приемке Квартиры.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 2 Договора и/или обязательств по п. 5.1.3. Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с разделом 6 Договора. Отказ от передачи Квартиры Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

3.6.3. Участник долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в п.3.6.1. Договора, осуществляет осмотр Квартиры на предмет её соответствия параметрам, указанным в пунктах 1.2., 1.3. настоящего Договора, что фиксируется в предварительном акте приема-передачи, который составляется в отношении Квартиры с участием представителя Застройщика.

3.6.4. В случае, если недостатки Квартиры, отраженные в предварительном акте приема-передачи, являются существенными, делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до устранения Застройщиком указанных недостатков. При этом, Участник долевого строительства обязан в течение 2-х (двух) рабочих дней после подписания предварительного акта приема-передачи явиться в офис Застройщика, указанный в предварительном акте приема-передачи, для составления заявления об исполнении Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Застройщика):

• безвозмездного устранения недостатков, указанных в предварительном акте приема-передачи в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;

• соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора.

3.6.5. В случае, если предварительный акт приема-передачи Квартиры подписан без замечаний или замечания, отраженные в предварительном акте приема-передачи, не являются существенными, не делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, участник долевого строительства обязан в течение 2-х (двух) рабочих дней после подписания предварительного акта приема-передачи явиться в офис Застройщика, указанный в предварительном акте приема-передачи для принятия Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры. Указанные в настоящем пункте недостатки устраняются после подписания акта приема-передачи в порядке, установленном разделом 4 Договора.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по истечении 30-ти календарных дней с момента окончания срока, установленного Договором, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом с момента составления одностороннего акта о передаче Квартиры у Участника долевого строительства возникают обязанности, предусмотренные п. 5.1.3. Договора, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Многоквартирного дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Участник долевого строительства считается уклонившемся от приемки Квартиры в случае, если последний не является для подписания акта приема-передачи квартиры в установленные договором сроки.

Датой уведомления Участника долевого строительства о сроках, в которые необходимо принять Квартиру является дата получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в п.3.6.1. настоящего Договора, либо дата возврата оператором почтовой связи уведомления Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

Отказом Участника долевого строительства от приемки Квартиры признается немотивированный, не основанный на законе и условиях настоящего Договора, отказ от подписания акта-приема передачи Квартиры.

3.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в [пунктах 1.](consultantplus://offline/ref=F1D1F5ED72174B888ECAB5EB14BB34445EEBE94941F71E55237D887F71136A8574D0DD08046151cEBAH)2 и 1.3 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительного регламента.

4.2. Гарантийный срок качества Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

4.4. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна и их комплектующие, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 6 (шести) месяцем.

4.5. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Квартиры, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления являются заключения профессиональных экспертных учреждений.

4.6. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока письменно обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

4.7. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока

4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ Квартиры, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в отношении Квартиры, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, Застройщик не несет гарантийных обязательств в отношении Квартиры.

1. **Права и обязанности сторон**

**5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, в порядке и в срок, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи Квартиры. Стороны признают, что по акту приема-передачи Квартира передается Участнику долевого строительства во владение и пользование. Право распоряжения Квартирой возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.3. Участник долевого строительства обязуется заключить с управляющей организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договоры на управление и техническую эксплуатацию Многоквартирного дома в день подписания акта приема-передачи Квартиры и нести расходы на содержание Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.4. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи, в том числе:

**В течение 5-ти дней с даты подписания договора** предоставить Застройщику нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу по вопросу осуществления государственной регистрации настоящего Договора, выданную указанным Застройщиком физическим лицам; нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит; уведомление Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства в пользу АО «АБ «РОССИЯ» покрытого безотзывного аккредитива.

5.1.5. Государственная регистрация права собственности на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по государственной регистрации права собственности на Квартиру с агентом на подачу и получение пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.6. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос электрощита и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.

5.1.7. Участник долевого строительства обязуется не устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

5.1.8. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

5.1.9. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в Орган регистрации прав в течение 14 (четырнадцати) дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет, но не позднее одного месяца с даты оформления акта приема-передачи.

**5.3. Права и обязанности Застройщика:**

5.3.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения на указанные виды деятельности.

5.3.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.7. Договора;

- данные о постоянном адресе Многоквартирного дома, общей приведенной площади Квартиры и Цене Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома и Квартиры.

5.3.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в установленный Договором срок**,** но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.3.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома путем размещения необходимой информации на сайте единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/.

5.3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры либо до составления одностороннего акта Застройщика о передаче Квартиры, несет Застройщик.

1. **ответственность сторон**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора, указанного в разделе 2 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.6., 5.1.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.3. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 5.1.9. Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки до даты фактического исполнения обязательств, а также возмещает Застройщику убытки в части непокрытой неустойкой, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом.

1. **Действие ДоГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ и расторжение**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

Расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также соглашений о его изменении или расторжении каждая из Сторон несет самостоятельно в размере, установленном законодательством РФ.

7.2. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

В случае переноса срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в срок не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока ввода в эксплуатацию и необходимости подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав. При этом такие изменения и дополнения к Договору в отсутствие их государственной регистрации становятся обязательными для Сторон (у Сторон возникают права и обязанности согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ) с момента их подписания Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

7.4. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом.

При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 11.7. настоящего Договора. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.5. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, полученных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.

7.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

7.7. Стороны установили, что настоящий Договор совершен под отлагательным условием. Непредставление Участником долевого строительства в адрес Застройщика документов, указанных в п. 5.1.4. Договора, указанный в п. 5.1.4. Договора,означает, что обязательство Застройщика обратиться за государственной регистрацией Договора не возникло. Стороны признают, что в указанном случае Застройщик не признается уклоняющимся от государственной регистрации Договора, а Договор считается не заключенным, а права и обязанности Сторон из Договора не считаются возникшими, Застройщик вправе по своему усмотрению распоряжаться правами на Квартиру.

1. **ФОРС-МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по строительству Многоквартирного дома.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

9.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

9.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

1. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1 Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. За оказанные организацией, оказывающей Застройщику услуги по привлечению потенциальных участников долевого строительства, услуги по юридическому сопровождению сделки, составление необходимых документов, подготовку и подачу на государственную регистрацию пакета документов, необходимого и достаточного для государственной регистрации договора уступки права требования, подачи документов в регистрирующий орган и их получение Участник долевого строительства обязуется уплатить вышеуказанной организации сумму в размере 3% (три процента) от Цены договора, установленной п. 2.1. Договора, но не более 150 000,00 рублей. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эскроу-агентом.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

10.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

10.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

10.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

10.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправления Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. В случае решения Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Квартире в соответствии с предлагаемым Застройщиком перечнем отделочных работ до момента подписания акта приема-передачи Квартиры, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, регламентирующее проведение отделочных работ Застройщиком, а также стоимость указанных работ. При выполнении указанных работ переустройство и перепланировка Квартиры не допускаются. В этом случае Цена Договора увеличивается на сумму выполненных Застройщиком отделочных работ. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации не подлежат.

11.2. В случае изменения проекта строительства Многоквартирного дома, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположения в Квартире инженерного оборудования, изменения общей приведенной площади Квартиры не более чем на 5 (пять) процентов от указанной в п. 1.2. настоящего Договора общей приведенной площади Квартиры, изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Квартир, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора. Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Многоквартирного дома без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также – отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и/или иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на размещение на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство объектов со вспомогательными видами разрешенного использования, в том числе детской игровой площадки, ТП, объектов коммунального хозяйства и пр.

11.4. Если иное не установлено Договором, Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную 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.

11.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами в установленном действующим законодательством РФ порядке.

11.6. Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней обо всех изменениях своих платежных и почтовых реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, признаются надлежащим исполнением обязательств по Договору.

11.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору заказным почтовым отправлением или курьерской службой письмом с описью вложения, либо вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку:

- Застройщику по адресу: 195027, город Санкт-Петербург, Большеохтинский пр., д. 5/10, корпус 1, литера А, помещение 3-Н;

- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем пункте Договора.

11.8. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр – Участнику долевого строительства, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – для предоставления в Управление Росреестра по Ленинградской области.

11.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

1) Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме. План Квартиры (Приложение № 1);

2) График платежей (Приложение № 2);

3) Техническое состояние Квартиры. Основные характеристики Многоквартирного дома (Приложение № 3).

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО «ЛенОблСтрой 47»**  195027, город Санкт-Петербург, Большеохтинский пр., д. 5/10, корпус 1, литера А, помещение 3-Н.  ИНН/КПП: 7806553444/780601001  ОГРН: 1187847365860  р/с 40702810500000009290  Банк: АО "АБ "РОССИЯ" г. Санкт-Петербург  Корр. счет: 30101810800000000861  БИК: 044030861  тел. (812) 243-71-10  email: lenoblstroy.47@mail.ru |  |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ХХХХХХХ |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Приложение № 1

к Договору № -- – 2/2021 участия в долевом строительстве в долевом строительстве многоквартирного дома от ---------------года

**Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме**

Назначение Квартиры: жилое

Тип Квартиры: -- комнатная

Проектный номер Квартиры:

Этаж:

Секция:

Строительные оси:

*План в графической форме (схема, чертеж), отображающей местоположение Квартиры на этаже*

**План Квартиры**

*План Квартиры в графической форме (схема, чертеж), отображающий расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, террас), площади всех частей квартиры.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ХХХХХХХ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

Приложение № 2

к Договору № -- – 2/2021 участия в долевом строительстве в долевом строительстве многоквартирного дома от ---------------года

**График платежей**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ платежа** | **Срок платежа** | | **Сумма платежа (руб.)** | |
| 1 | в течение ------- дней с момента государственной регистрации Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в соответствии с разделом 2 Договора. | |  | |
| 2 | в течение ------- дней с момента государственной регистрации Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в соответствии с разделом 2 Договора. | |  | |
|  | | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ХХХХХХХ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

Приложение № 3

к Договору № -- – 2/2021 участия в долевом строительстве в долевом строительстве многоквартирного дома от --------------- года

**I. Техническое состояние Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:**

**- входная дверь –** наличие входной двери с одним замком, без установки межкомнатных дверей;

**- электрооборудование**: с устройством внутриквартирной разводки под электричество, с установкой электрического счетчика (опечатан двумя заводскими пломбами); без установки осветительных приборов и электроплиты;

**- ГВС, ХВС, канализация, отопление:** с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с смонтированными выпусками разводки холодного и горячего водоснабжения с установленными заглушками, стыки канализационных стояков зачеканены, канализационные выпуски оборудованы пробками, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды, тепловой энергии; без установки смесителей, полотенцесушителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, без разводки горячего и холодного водоснабжения;

- **вентиляция:** с устройствомквартирной вентиляции;

- **оконные блоки:** с установкой стеклопакетов;

- **противопожарная защита**: по проекту;

- **полы**: без производства работ по выравниванию полов;

- **стены, потолок**: без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без штукатурки стен;

- **остекление балконов, лоджий:** в зависимости от выполнения указанного вида работ в соответствии с проектом дома.

**II. Основные характеристики Многоквартирного дома**:

- **вид:** многоквартирный дом;

- **назначение:** жилое;

- **количество этажей**: 6;

- **общая площадь**: 3 286 кв.м.;

- **материал наружных стен и каркаса объекта**: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- **материал поэтажных перекрытий**: монолитные железобетонные;

- **класс энергоэффективности**: D;

- **класс сейсмостойкости**: не нормируется.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ХХХХХХХ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |