

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Дата заключения: «__» _____ 20__ года

Место заключения: Ленинградская область, Ломоносовский район, городской поселок Новоселье

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ» (ООО «Специализированный застройщик «Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ»), ИНН 4725009181/КПП 472501001, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 01 сентября 2020 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1204700015299, действующая редакция устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Ленинградской области 30 декабря 2021 года за государственным регистрационным номером (ГРН) 2214700587374, место нахождения в соответствии с учредительными документами: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, городской поселок Новоселье, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Величко Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, паспорт _____ выдан _____ года, код подразделения: _____, СНИЛС: _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик (Бенефициар) – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ» (ООО «Специализированный застройщик «Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ»), осуществляющее на основании Разрешения на строительство № 47-RU47511103-002К-2022 от 12.01.2022 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, строительство Многоквартирного жилого дома на Земельном участке и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на Земельном участке Многоквартирного жилого дома.

Земельный участок – земельный участок площадью 18 486 кв.м., кадастровый номер 47:14:0504001:2237, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Парадная ул., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Решения № 1/2021 об увеличении уставного капитала за счет внесения дополнительного вклада участником от 03.11.2021г., запись государственной регистрации права собственности № 47:14:0504001:2237-47/052/2021-6 от 11.11.2021г., на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом. В пределах Земельного участка расположено сооружение, кадастровый номер 47:14:0504001:3909 (Тепловые сети).

Многоквартирный жилой дом – строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом № 4, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Парадная ул., на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0504001:2237. Указанный адрес является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства (Депоненты) – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного Многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, и определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного жилого дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства вводится Сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе, приведенную площадь лоджий, балконов, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной уполномоченным на то лицом/органом/организацией после окончания строительства Многоквартирного жилого дома в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

ПРОЕКТ

Федерации. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится Сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий – площадь балконов, лоджий, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов с понижающим коэффициентом 0,3

Приведенная площадь лоджий, балконов используется Сторонами для расчета, как в Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, так и в Фактической площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Смотровой лист – документ, составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Квартиры) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства – документ, составленный Застройщиком, содержащий необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Окончание строительства Многоквартирного жилого дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя Участника долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

Депонируемая сумма/ Депонированная сумма – денежные средства, перечисляемые/перечисленные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику.

Счет эскроу – специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника долевого строительства для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару при возникновении условий, предусмотренных Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором счета эскроу.

Уполномоченный Банк (Эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 20.06.1991г., регистрационный № 1481, запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве 16.08.2002г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700132195, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 выдана Центральным Банком РФ 11.08.2015г., место нахождения: г. Москва, адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, адрес эл. почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, тел.: 8-800-200-57-03 (Филиал «Северо-Западный банк ПАО Сбербанк», ИНН 7707083893, КПП 784243001, БИК 044030653, адрес филиала: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д.2, адрес электронной почты филиала: combox@sberbank.ru, тел.: 8 (812) 380-28-98).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1.** В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в срок, определенный в п.6.1. настоящего Договора, своими силами и/или с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.
- 1.2.** Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме (далее – «Квартира»), со следующими характеристиками:

Условный номер квартиры	Секция	Кол-во комнат	Этаж	Строительные оси	Площадь квартиры (без учета площади балконов, лоджий), кв.м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, кв.м.	Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.

- 1.2.1. Указанный условный номер Квартиры является предварительным номером, присвоенным Квартире на период строительства Многоквартирного жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного жилого дома уполномоченным на то лицом/органом/организацией, Квартире будет присвоен постоянный номер.
- 1.2.2. Площадь Квартиры, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного жилого дома).
- 1.2.3. Сведения о входящих в состав Объекта долевого строительства частях (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий), их количестве, площадях и расположении по отношению друг к другу содержатся в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (**Приложение № 1**).
- 1.2.4. Расположение Квартиры в Многоквартирном жилом доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (**Приложение № 1**).
- 1.2.5. Техническое состояние, в котором Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано Сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (**Приложение № 2**).
- 1.2.6. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома содержатся в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (**Приложение № 1**).
- 1.3. По окончании строительства Многоквартирного жилого дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, на основании данных технической инвентаризации помещений в Многоквартирном жилом доме, характеристики Квартиры, указанные в п.1.2. настоящего Договора и Приложении № 1 к настоящему Договору (номер Квартиры, площадь Квартиры), Приведенная площадь балконов, лоджий подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений в Многоквартирном жилом доме. При этом Стороны пришли к соглашению, что считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) отклонения Фактической площади Квартиры (в том числе площади отдельных помещений) в пределах 5% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.
- 1.4. На весь период действия настоящего Договора Стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п.1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного жилого дома, точное расположение Объекта долевого строительства (Квартиры) в Многоквартирном жилом доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:
- Разрешение на строительство № 47-RU47511103-002К-2022 от 12.01.2022 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;
 - проектная декларация, размещенная (опубликованная) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в Единой информационной системе жилищного строительства.
 - право собственности Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, запись государственной регистрации права собственности № 47:14:0504001:2237-47/052/2021-6 от 11.11.2021г.
- 2.3. Привлечение денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.
- При расчете Цены Договора учтена Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Квартиры и Приведенная площадь балконов, лоджий, прилегающих к Квартире.
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 (один) кв.м. Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рубля _____ копеек.

ПРОЕКТ

- 3.1.2. Цена Договора может быть изменена на основании п.3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению Сторон.
- 3.2. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится в порядке, установленном Графиком внесения платежей, являющимся **Приложением № 3** к настоящему Договору, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и не позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 3.2.1. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится денежными средствами в рублях Российской Федерации путем внесения денежных средств (депонированной суммы) на Счет эскроу **на срок условного депонирования по «30» сентября 2024 года включительно**. В случае изменения плановой даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, указанной Застройщиком в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства, срок условного депонирования, указанный в настоящем Договоре, продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных Договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев указанный Застройщиком в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства, срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены Договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.
- 3.2.2. В случае расторжения настоящего Договора возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с Законом.
- 3.3. Цена Договора подлежит изменению при следующем условии:**
В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена Договора подлежит изменению в нижеследующем порядке:
- 3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), будет **больше Общей** проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена Договора подлежит увеличению. При этом Цена Договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 (один) кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п.3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства. Доплата до полного размера Цены Договора производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения от Застройщика сообщения об этом.
- 3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет **меньше** Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена Договора подлежит уменьшению. При этом Цена Договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 (один) кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п.3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.
- 3.4. Цена Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

- 4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.
- 4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:
- Разрешение на строительство;
 - Техничко-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
 - Заключение экспертизы проектной документации;
 - Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
 - Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок.
- 4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 4.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства (Квартиры) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок. При этом выявленные и подлежащие устранению недостатки/дефекты в обязательном порядке указываются Участником долевого строительства в Смотровом листе.
- 4.1.5. Участник долевого строительства обязуется заключить Договор счета эскроу с Уполномоченным Банком и Застройщиком.
- 4.1.6. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора. **Участник долевого строительства имеет право уплатить Цену Договора досрочно, при этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты**

ПРОЕКТ

государственной регистрации настоящего Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

- 4.1.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства (Квартиру) по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.
 - 4.1.8. После приемки Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется нести расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Объекта долевого строительства, в том числе оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по техническому обслуживанию, охране.
 - 4.1.9. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном жилом доме.
 - 4.1.10. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).
 - 4.1.11. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру).
 - 4.1.12. В случае возникновения ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства (Квартиру) Участник долевого строительства обязуется одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки.
- 4.2. Права и обязанности Застройщика:**
- 4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену Договора в полном объеме в соответствии с Графиком внесения платежей, установленным в *Приложении № 3* к настоящему Договору, а также досрочно.
 - 4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.
 - 4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
 - 4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в установленный срок.
 - 4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.
 - 4.2.6. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора, **при условии письменного согласия Застройщика**, уступить свое право (требование) к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав (требования) (далее – «Договор уступки прав (требования)»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, уступка права (требования) к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки права (требования) или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 5.4. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) дней с момента заключения Договора уступки прав (требования) или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки права (требования) либо Договора перемены лица в обязательстве.
- 5.5. **Уступка прав (требования) и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.**
- 5.6. Уступка права (требования) и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, недействительны и не влекут перехода прав и/или перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.7. Договор уступки права (требования) и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

ПРОЕКТ

- 5.8.** Государственная регистрация Договора уступки права (требования) и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.
- 5.9.** В случае уступки прав (требования) и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, по настоящему Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

- 6.1.** После получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию **Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства (Квартиру) на основании подписываемого обеими Сторонами Акта приема-передачи в срок не позднее «31» декабря 2024 года включительно.**

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

- 6.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе обязательств по оплате, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
- 6.3.** Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены Договора.

В случае передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства до момента исполнения обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в отношении Объекта долевого строительства возникает ипотека в силу закона.

- 6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:**

- 6.4.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, установленного в п.6.1. настоящего Договора (при сдаче Объекта долевого строительства досрочно – не менее чем за месяц до планируемого Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства), направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).
- 6.4.2. Участник долевого строительства в срок, указанный в Уведомлении (сообщении), но не позднее семи рабочих дней со дня получения Уведомления (сообщения) Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства, для чего в указанный срок обращается к Застройщику согласно Уведомления (сообщения).
- 6.4.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), указанный в п.6.1. настоящего Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) и готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п.6.4.1. настоящего Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля).
- 6.4.4. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Квартире), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.
- 6.4.5. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Квартире), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Квартиры) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа подтверждает отсутствие со стороны Участника долевого строительства претензий по качеству Объекта долевого строительства.
- 6.4.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства (Квартиру) по Акту приема-передачи в день подписания Смотрового листа. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства (Квартиры).
- 6.4.7. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от осмотра и/или принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный в Уведомлении (сообщении) - п.6.4.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства (п.6.4.1. настоящего Договора) вправе составить Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).
- 6.4.7.1. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства (Квартиры). Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

ПРОЕКТ

- 6.4.8. Обязательства Участника долевого строительства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, в т.ч. расходов по эксплуатации и содержанию Объекта долевого строительства, общего имущества в Многоквартирном жилом доме, оплата коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию, охране, а также риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Квартиры), признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента (даты) подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) или с момента (даты) подписания Застройщиком акта передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) в одностороннем порядке (п.6.4.7. настоящего Договора).
- 6.4.9. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение о внесении изменений в настоящий Договор, Сторонами согласуется новый срок передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

- 7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного жилого дома), подтверждает соответствие Многоквартирного жилого дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (Квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства.
- 7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства введенного в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства (Квартиры) с указанием выявленных недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства (Квартиры) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик устраняет выявленные недостатки (дефекты) в разумный срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.
- 7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства (Квартиры), если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (Квартиры) или входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства (Квартиры) возникли вследствие нарушения правил и условий использования Объекта долевого строительства, предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в Графике внесения платежей (*Приложение № 3*), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
В случае зачисления Участником долевого строительства на Счет эскроу денежных средств до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие применения к Застройщику штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.
- 8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также

ПРОЕКТ

действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 9.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 9.2.** Обязательства Участника долевого строительства в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения Участником долевого строительства обеспеченных ипотекой денежных обязательств.
- 9.3.** Участнику долевого строительства предоставляется право выдать доверенность на государственную регистрацию настоящего Договора на указанное Застройщиком лицо, которое выступит представителем Участника долевого строительства при регистрации настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства оказываемых услуг.
Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства всех необходимых документов.
Если Участник долевого строительства не предоставит Застройщику необходимый комплект документов в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и будет вправе заключить (и зарегистрировать) договор на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, с любым иным лицом.
- 9.4.** Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 9.5.** Участник долевого строительства не вправе отказываться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к Застройщику Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 9.6.** В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного в Графике внесения платежей (*Приложение № 3*), в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в Графике внесения платежей, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 9.7.** В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным Банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной настоящего Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 9.8.** Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению Сторон.
- 9.9.** В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом возврат Участнику долевого строительства внесенных им по настоящему Договору денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Договором счета эскроу.
- 9.10.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% (десяти процентов) от Цены Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 10.1.** Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении Уполномоченного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании

ПРОЕКТ

вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта (объектов) долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного жилого дома.

10.2. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору прекращается по следующим основаниям:

- 1) по истечении срока действия;
- 2) при расторжении настоящего Договора;
- 3) при отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке;
- 4) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или Договором счета эскроу.

В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, указанным в подпунктах 2), 3) настоящего пункта, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным Банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

10.3. По окончании строительства Многоквартирного жилого дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организацией (далее – Договор управления многоквартирным домом).

10.4. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном жилом доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», независимо от наличия заключенного Договора управления многоквартирным домом, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства (Квартиры) и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру).

10.5. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, в том числе фамилии, имени и отчества, пол, место и дата рождения, гражданство, паспортные данные, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств систематизации 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 заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в целях надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного жилого дома. Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи публично-правовой компании «Фонд развития территорий», управляющей компании, осуществляющей в соответствии с действующим законодательством РФ управление Многоквартирным жилым домом, а также (при необходимости) иным органам, организациям в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства Уведомления.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п.1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

ПРОЕКТ

- 11.3.** Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел Земельного участка или выдел из Земельного участка, на котором производится строительство Многоквартирного жилого дома, других (другого) земельных участков и/или образование части (частей) Земельного участка под строительство иных объектов, в том числе объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры с установление охранных зон в соответствии с законодательством, на установление сервитута, на внесение изменений в единый государственный реестр недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.
- 11.4.** Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.
- 11.5.** При изменении реквизитов Сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.
- 11.6.** Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 11.7.** Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.
- 11.8.** Все споры, вытекающие из настоящего Договора, а также связанные с ним, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения Застройщика. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, по выбору истца могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с пунктом 2 статьи 17 Закона «О защите прав потребителей».
- 11.9.** Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к настоящему Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании настоящего Договора и толковании его условий были им устранены до подписания настоящего Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, патронажем не состоит, пребывает в здравом уме и твердой памяти, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности по настоящему Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого настоящего Договора и обстоятельств его заключения, действует добровольно, не находясь под воздействием насилия, как физического, так и психического, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, что заключаемый настоящий Договор отражает его действительную волю и намерения.
- 11.10.** Настоящий Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в трех экземплярах: один для Участника долевого строительства, один для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ»**

Адрес: 188507, Ленинградская область,
Ломоносовский район, г.п. Новоселье,
ул. Институтская, д.1, корп. 2, офис 6
ОГРН 1204700015299

ИНН 4725009181 КПП 472501001

р/с 40702810255000073677

в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Тел. (812) 309-77-77

E-mail: info@n-gk.ru

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) РФ

_____ **А.В. Величко**

**** Некоторые положения настоящего проекта договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от источников оплаты цены договора, согласования сторонами дополнительных технических характеристик объекта долевого строительства и иных факторов. Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного проекта договора, также в случаях приобретения участником долевого строительства нежилого помещения, в случае использования участником долевого строительства для оплаты цены договора кредитных (заемных) средств, субсидий, средств материнского капитала и т.п., в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц, и т. д.*

Условный номер квартиры	Секция	Кол-во комнат	Этаж	Строительные оси	Площадь квартиры (без учета площади балконов, лоджий), кв.м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, кв.м.	Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.

План квартиры:

Наименование и количество частей/помещений, входящих в состав Квартиры:

- 1 коридор проектной площадью ___ кв.м.
- 1 кухня проектной площадью ___ кв.м.
- 1 комната проектной площадью ___ кв.м.
- 1 санузел проектной площадью ___ кв.м.
- 1 лоджия проектной площадью ___ кв.м. (приведенная площадь ___ кв.м.)

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балконов, лоджий без понижающего коэффициента - _____ кв.м.

Поэтажный план:

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:

вид: многоквартирный дом,

назначение: жилое,

количество этажей: 8-9

общая площадь – 33 463,64 кв.м.

материал наружных стен: кирпич лицевой пустотелый, камень рядовой поризованный, минераловатные плиты, монолитный железобетон.

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

класс энергоэффективности: В (высокий),

класс сейсмостойкости: не определяется согласно СП 14.133330.2014 (сейсмическая активность района, согласно СП 14.133330.2014, составляет 5 баллов).

Класс энергоэффективности Многоквартирного жилого дома, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного Многоквартирного жилого дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте Многоквартирного жилого дома, может отличаться от указанного в настоящем Договоре. Изменение класса энергоэффективности Многоквартирного жилого дома не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ»**

Адрес: 188507, Ленинградская область,
Ломоносовский район, г.п. Новоселье,
ул. Институтская, д.1, корп. 2, офис 6
ОГРН 1204700015299

ИНН 4725009181 КПП 472501001

р/с 40702810255000073677

в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Тел. (812) 309-77-77

E-mail: info@n-gk.ru

Генеральный директор

_____ **А.В. Величко**

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) РФ

По взаимной договоренности Сторон Объект долевого строительства (Квартира) подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок в кухне и санузлах;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- без полотенцесушителя;
- без установки встроенных шкафов.

в соответствии с проектом:

- установлены оконные конструкции без подоконников и откосов;
- смонтировано остекление балкона/ лоджии (холодное), без отделки
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка;
- смонтирована система отопления Квартиры, установлены индивидуальные счетчики в МОП;
- установлены стояки канализации, согласно проектных решений, без разводки;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов;
- ввод ХВС и ГВС в Квартиру;
- установлены индивидуальные счетчики ГВС и ХВС (горячего и холодного водоснабжения) в МОП;
- установлены индивидуальные счетчики электрической энергии в МОП;
- установлены пожарные извещатели;
- установлен домофон.

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ»**

Адрес: 188507, Ленинградская область,
Ломоносовский район, г.п. Новоселье,
ул. Институтская, д.1, корп. 2, офис 6
ОГРН 1204700015299

ИНН 4725009181 КПП 472501001

р/с 40702810255000073677

в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Тел. (812) 309-77-77

E-mail: info@n-gk.ru

Генеральный директор

_____ **А.В. Величко**

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) РФ

График внесения платежей

1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**, НДС не облагается.
2. Сторонами согласован следующий график внесения платежей по настоящему Договору:

№ п/п	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
1.	_____	Не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора

Участник долевого строительства имеет право уплатить Цену Договора досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Оптимум-Строй НОВОСЕЛЬЕ»**

Адрес: 188507, Ленинградская область,
Ломоносовский район, г.п. Новоселье,
ул. Институтская, д.1, корп. 2, офис 6
ОГРН 1204700015299

ИНН 4725009181 КПП 472501001

р/с 40702810255000073677

в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Тел. (812) 309-77-77

E-mail: info@n-gk.ru

Генеральный директор

_____ **А.В. Величко**

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) РФ
