**ДОГОВОР № 04/\_\_\_\_**

**о долевом участии в строительстве жилого дома**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «АКВАТЕРН»** зарегистрированное Регистрационной Палатой Администрации Санкт-Петербурга 08 февраля 2002 года, свидетельство о государственной регистрации № 173873, ОГРН 1037835043201, ИНН 7816198118, КПП 781301001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Ермолаева Олега Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,пол: \_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

**1.1. Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «АКВАТЕРН», осуществляющее строительство Жилого дома в соответствии со *Свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0083.03-2010-7816198118-С-182 от 25 декабря 2012 года, Разрешением на строительство № «*47-RU47504304-134K-2016» *от «03» октября 2016 года*, на земельном участке кадастровый номер 47:09:0110010:54, общей площадью – 56903 кв.м., находящемся у Застройщика на основании заключенного c Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области *Договора №3474/1.6-08 аренды земельного участка от 27 марта 2012 года*, и *Дополнительного соглашения от 27.02.2015г к договору аренды земельного участка № 3474/1.6-08 от 27.03.2012г.*

**1.2. Жилой дом** – 13**-ти этажный** многоквартирный жилой дом, материал наружных стен - трёхслойные панели толщиной 390 мм, с внутренним слоем утеплителя толщиной 160 мм, лицевой слой-70 мм; материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные плиты из бетона В25 F75 W6, толщиной180 мм; класс энергоэффективности – высокий - В+, общей площадью – 6912,1 кв.м., строительство которого ведет Застройщик своими силами, силами строительных подрядных организаций и (или) с привлечением других лиц, по строительному адресу: *Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, переулок Школьный, многоквартирный жилой дом поз.4 по Генплану*, с привлечением денежных средств участников долевого строительства и кредитных организаций.

**1.3. Объект долевого строительства** – жилое помещение, указанное в пункте 2.3. настоящего Договора, входящее в состав Жилого дома и подлежащее передаче по акту приема-передачи Участнику долевого строительства в сроки, обусловленные пунктом 2.4 настоящего Договора**.**

**1.4.** **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Жилого дома в соответствии с разрешением на строительство, градостроительным планом, проектной документацией, строительными нормами и правилами, требованиями технических и градостроительных регламентов.

**2. Предмет Договора**

**2.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральным законом N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.»), а также другими нормативно-правовыми актами.

**2.2.** **Участник** поручает **Застройщику,** а **Застройщик** берет на себя обязательства:

**2.2.1.** представлять интересы **Участника** долевого строительства перед всеми участниками строительства **Жилого дома**, выполняя все необходимые действия и формальности.

За счет средств **Участника** полностью и в срок, в соответствии с его долей, производить финансирование всех затрат, связанных со строительством, вводом в эксплуатацию, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: Подрядчиками, Государственными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Поставщиками, Исполнителями и другими лицами, принимающими участие в строительстве **Жилого дома**, подключении его к внешним источникам снабжения, сдаче в эксплуатацию;

**2.2.2.** в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами, силами строительных подрядных организаций и (или) с привлечением других лиц, построить **Жилой дом** по строительному адресу: *Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, переулок Школьный, жилой дом поз.4* и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать **Участнику** **Объект долевого строительства**, а **Участник** долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять **Объект долевого строительства** у **Застройщика** по акту приема-передачи в обусловленные настоящим Договором сроки.

**2.3. Участник** приобретает **Объект долевого строительства**, имеющий следующие характеристики:

* Тип квартиры
* Общая площадь по Проекту составляет **– \_\_\_\_** кв.м.
* Количество комнат - \_\_\_\_
* Жилая площадь квартиры - \_\_\_\_
* Наличие балкона / лоджии - \_\_\_\_\_\_
* Площадь балкона / лоджии - \_\_\_\_\_\_
* Площадь балкона / лоджии с учетом коэффициента - \_\_\_\_\_
* Площадь помещений вспомогательного назначения - \_\_\_\_\_
* Этаж - \_\_\_\_
* Проектный номер - \_\_\_\_\_
* Расположен в осях \_\_\_\_, между осями \_\_\_\_, по Проекту.

При этом по результатам строительства, сдачи **Жилого дома** в эксплуатацию, обмеров **Объекта долевого строительства** органами технической инвентаризации, допускается незначительное изменение общей площади **Объекта долевого строительства** в пределах: +/–5 % от общей площади по Проекту, которое освобождает Стороны настоящего Договора от доплаты/возврата друг другу денежных средств за выявленную разницу квадратных метров в вышеуказанных пределах.

Для взаиморасчетов между Сторонами настоящего Договора используется общая площадь **Объекта долевого строительства** указанная в Проекте.

Стороны согласовали, что изменение наименования лоджии/балкона/террасы по результатам обмеров органами технической инвентаризации не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

В процессе строительства Объекта допустимы изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения площади других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры). Изменения характеристик Квартиры признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением состава общего имущества Объекта, мест расположения инженерных сетей, изменением элементов фасада, отделки, декора, проекта благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте и в Квартире без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с 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 иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

**2.4.** **Застройщик** гарантирует **Участнику** следующие сроки окончания строительства **Жилого дома** и передачи **Объекта долевого строительства**:

Срок окончания строительства **Жилого дома** – III квартал 2018 года.

Срок передачи **Объект долевого строительства Участнику** - в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода в эксплуатацию **Жилого дома**.

**2.5. Объект долевого строительства** передается **Участнику** в комплектации **"Базис"**, включающей в себя подготовку под чистовую отделку:

- подготовка полов для напольных покрытий;

- выравнивание стен и потолков к покраске и оклейке обоями;

- устройство внутриквартирной разводки под электрику с установкой выключателей и розеток;

- установка крюка для люстры;

- установка приборов учета электрической энергии, ГВС, ХВС и тепловой энергии;

-установка электрической розетки напряжением 380 вольт для подключения электрической плиты;

- установка радиаторов отопления с терморегуляторами;

- установка входной двери;

**2.6.** **Объект долевого строительства** передается **Застройщиком Участнику** по акту приема-передачи в соответствии с пунктом 2.4 Договора, при условии исполнения Участником в полном объеме всех взятых на себя обязательств.

**2.7.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

**2.8.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, кроме технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства устанавливается на 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (согласно п.5.1. ст.7 Федерального закона N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.).

**2.9.** Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** является подтверждением соответствия **Объекта долевого строительства** проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

**2.10.** Указанный в пункте 1.1 настоящего договора адрес является строительным адресом  
строящегося **Жилого дома**. После приемки и ввода **Жилого дома** в   
эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

**2.11.** Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче **Объекта долевого строительства**, **Участнику**, обеспечивается *Страховым полисом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года*, выданным на основании заключенного между **Застройщиком** и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, адрес местонахождения: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15, *генерального договора № 35-129467/2016 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «03» ноября 2016 года*.

**3. Обязанности Сторон**

**3.1. Застройщик обязан**:

**3.1.1.** не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до срока передачи и принятия **Объекта долевого строительства**, обязан направить **Участнику** долевого строительства сообщение о завершении строительства и готовности **Объекта долевого строительства** к началу передачи;

**3.1.2.** выполнить строительные работы и передать **Объект долевого строительства** в установленный настоящим Договором срок;

**3.1.3.** предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора;

**3.1.4.** в случае, если строительство (создание) **Жилого дома** не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока передачи **Объекта долевого строительства** направить **Участнику** долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства**. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** **Объекта долевого строительства** **Участнику** оформляется соглашением сторон, подлежащим государственной регистрации;

**3.1.5.** передать **Участнику** документы, необходимые для регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

**3.2.** **Участник обязан**:

**3.2.1.** Подготовить и передать **Застройщику** в течение 3 (трех) рабочих днейс момента подписания настоящего Договора все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

**3.2.2.** Содействовать **Застройщику** в государственной регистрации настоящего Договора;

**3.2.3.** немедленно сообщить **Застройщику** в случае обнаружения существенных недостатков **Объекта долевого строительства** или **Жилого дома**;

**3.2.4.** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента определенного датой приглашения **Участника**,указанной в уведомлении **Застройщика,** лично или через полномочного представителя принять от **Застройщика** по акту приема-передачи **Объект долевого строительства,** после чего нести ответственность за его сохранность. При уклонении **Участника** долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника** долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства,** **Застройщик** по истечении 2 (двух) месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику** долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**, при этом риски случайной гибели и (или) случайного повреждения **Объекта долевого строительства** признаются перешедшими к **Участнику** долевого строительства с момента составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**, а также **Участник** обязан осуществить оплату эксплуатационных расходов и квартплату по счетам за просроченные дни;

**3.2.5.** до государственной регистрации права собственности не производить на **Объекте долевого строительства** и вне егосамовольныхперепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях без согласования с **Застройщиком**. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях **Объекта долевого строительства Участник** вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Риск производства таких работ, оплата работ, а также согласование и регистрация в соответствующих органах возлагается в полном объеме на **Участника** долевого строительства. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией Дольщик обязуется не производить переустройство электрических сетей в Квартире и вне ее. В случае нарушения Дольщиком предусмотренных настоящим пунктом обязательств Застройщик вправе требовать от Дольщика устранения отступлений от проектной документации Объекта в разумный срок либо устранить их силами Застройщика с отнесением понесенных затрат на Дольщика, а Дольщик обязан предоставлять Застройщику доступ к местам производства работ на период устранения нарушений.

**3.2.6.** с момента приемки **Объекта долевого строительства** у **Застройщика** по акту приема-передачи,осуществлять ремонт и эксплуатацию **Объекта долевого строительства**, а также вносить плату за коммунальные услугии **Объект долевого строительства** в порядке установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

В случае если **Жилой дом** будет передан на баланс управляющей организации, отобранной по результатам открытого конкурса проведенного в соответствие с ч.13 ст.161 ЖК РФ, то **Участник** обязан вносить плату за коммунальные услугии **Объект долевого строительства** управляющей организации, отобранной по результатам открытого конкурса. Данное правило действует, если до приемки **Участником** **Объекта долевого строительства** на общем собрании всех собственников помещений многоквартирного дома не будет выбран иной способ управления многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

В случае если **Жилой дом** будет передан на баланс управляющей организации, с которой **Застройщик** заключил договор управления многоквартирным домом в порядке установленном п.14 ст.161 ЖК РФ (не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), то **Участник** обязан вносить плату за коммунальные услугии **Объект долевого строительства** управляющей организации с которой **Застройщик** заключил договор управления многоквартирным домом. Данное правило действует, если до приемки **Участником** **Объекта долевого строительства** на общем собрании всех собственников помещений многоквартирного дома не будет выбран иной способ управления многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Бремя содержания **Объекта долевого строительства** (включая обязанность по оплате квартплаты, коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и/или случайного повреждения переходят к **Участнику** с момента подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**;

**3.2.7.** за свой счет нести все расходы, связанные с оформлением в собственность **Объекта долевого строительства**,в том числе расходы, связанные с оплатой услуг нотариуса, услуг службы технической инвентаризации по обмеру и выдачи кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, а также регистрацией права собственности в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

**3.2.8.** после приемки **Объекта долевого строительства** по акту приема-передачи, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать свое право собственности на **Объект долевого строительства** в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

**3.2.9.** в случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора,уплатить **Застройщику** неустойку (штраф) в размере 5% (пять процентов) от стоимости **Объекта долевого строительства**;

**3.2.10.** оплатить **Застройщику** стоимость **Объекта долевого строительства**, указанную в пункте 5.1. Договора, в порядке и сроки предусмотренные п.5.4 Договора;

**4. Права Сторон**

**4.1. Застройщик вправе:**

**4.1.1.** оказать **Участнику** содействие в регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**;

**4.1.2.** при необоснованном уклонении **Участника** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный п.3.2.4. Договора срок или при отказе **Участника** от принятия **Объекта долевого строительства**, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику** долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**, при этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику** с момента составления одностороннего Акта передачи **Объекта долевого строительства** и направления его **Участнику**;

Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** уведомления о получении сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** по указанному ими почтовому адресу в настоящем Договоре;

**4.1.3.** не передавать (удерживать) **Объект долевого строительства** до момента выполнения **Участником** денежных обязательств перед **Застройщиком**, предусмотренных настоящим Договором;

**4.1.4.** в случае принятия **Застройщиком** от **Участника** предложения, указанного в пункте 4.2.1. Договора, Застройщик вправе установить условием расторжения настоящего Договора уплату **Участнику** неустойки (штрафа) в размере 5% (пять процентов) от цены настоящего Договора. Расторжение настоящего Договора в этом случае оформляется дополнительным соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

**4.2. Участник вправе**:

**4.2.1.** в любое время до оформления Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, обратиться к **Застройщику** с предложением о расторжении настоящего Договора.

**4.2.2.** обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** после подписания **Застройщиком** и им самим передаточного акта.

**5. Величина вклада Участников и порядок расчетов.**

**5.1.** Окончательная стоимость **Объекта долевого строительства** составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп***, НДС не облагается.

**5.2.** Размер стоимости **Объекта долевого строительства** из расчета на один квадратный метр общей приведенной площади равной \_\_\_\_ кв.м. согласно Проекту, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп.***

**5.3.** **Участник** оплачивает **Застройщику** стоимость **Объекта долевого строительства** в порядке и сроки предусмотренные п.5.4 Договора.

**5.4.** Настоящим пунктом Стороны устанавливают правила расчетов по Аккредитиву и по оплате цены Договора.

**5.4.1.** Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Участником Договора, Участник открывает в Банке в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на общую сумму Цены Договора, на следующих условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный);

Плательщик: ФИО дольщика

Банк-эмитент:    ПАО «Банк «Санкт- Петербург»

Юридический адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А.

Почтовый адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А.

ИНН 7831000027, ОКПО 09804728 К/сч. №30101810900000000790 в ГУ Банка России

по Санкт- Петербургу, БИК 044030790

Банк получателя: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

ОГРН: 1027700132195, КПП: 783502001, ОКПО: 09171401; БИК: 044030653,

Кор.счет 30101810500000000653 ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Юридический адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А.

Почтовый адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А.

ИНН 7831000027, ОКПО 09804728 К/сч. №30101810900000000790 в ГУ Банка России

по Санкт-Петербургу, БИК 044030790

Получатель: ООО «АКВАТЕРН»

Адрес: 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 22, Лит. Б, пом. 3Н

ИНН 7816198118, КПП 781301001

ОГРН 1037835043201, ОКПО 58314938

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург

расчетный счет: 407 028 105 552 400 013 29,

корреспондентский счет: 30101810500000000653

БИК: 044030653

Условия оплаты: без акцепта;

Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) дней с даты открытия;

Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, после предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов:

- оригинал или нотариально удостоверенная/заверенная Застройщиком копия настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации настоящего Договора.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Участник.

5.4.2. Стороны согласно ст. 425 ГК РФ договорились, что условия пункта об обязательстве Участника открыть Аккредитив и перечислить сумму Аккредитива распространяются на отношения Сторон, возникшие до заключения Договора.

5.4.3. Днем открытия Аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка уведомления об открытии Аккредитива на условиях, предусмотренных п. 5.4.1 Договора, в адрес Застройщика.

5.4.4. В случае если Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, денежные средства с Аккредитива будут возвращены Участнику по истечении срока действия Аккредитива.

5.4.5. Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями / бездействием Участника, а также в случае если Аккредитив окажется закрытым (в связи с истечением срока действия Аккредитива) к моменту фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации по причине приостановки или задержки последней, Участник будет обязан либо продлить срок действия Аккредитива, либо внести стоимость Договора, указанную в п5.1 Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 Договора, в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.4.6. В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации настоящего Договора Участник имеет право продлить срок действия аккредитива.

В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации настоящего Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива,  денежные средства, размещенные Участником на аккредитиве, не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет Участника, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву.

В случае, если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации настоящего Договора не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, настоящий Договор считается незаключенным.

5.4.7. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства по аккредитиву до закрытия аккредитива, хотя имел такую возможность (в частности, Застройщик в пределах срока действия аккредитива не получил Договор с государственной регистрации или не обратился в Исполняющий банк за исполнением аккредитива, хотя имел такую возможность), Участник не будет считаться просрочившим уплату денежных средств по Договору. При этом, однако, Участник будет обязан уплатить указанные денежные средства цены Договора в течение 7 (семи) календарных дней по истечении срока действия аккредитива, указанного в п. 5.4.1. Договора, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации.

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

5.4.9. Стороны вправе согласовать иные вопросы, связанные с расчетами по аккредитиву, в отдельном соглашении. Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты заключения (государственной регистрации) настоящего Договора в пределах срока действия аккредитива.

5.4.10. Положения пункта 5.4. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия Аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.4. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об Аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

**5.5.** Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности **Участника** на **Объект долевого строительства** в разделе 5 настоящего Договора, не учитываются.

**5.6.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

**5.7.** Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство **Объекта долевого строительства** иденежных средств на оплату услуг **Застройщика**, в соответствии с п.2 ст.18 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Сумма денежных средств  на оплату услуг **Застройщика** определяется как разница между ценой Договора и суммой денежных средств, затраченных **Застройщиком** на строительство **Жилого дома** (в расчете на инвестируемую  **Участником**  площадь **Объекта долевого строительства**), которая определяется по окончании строительства и ввода **Жилого дома** в эксплуатацию, при этом цена Договора остается прежней и увеличению не подлежит.

**5.8.** В соответствии с п.1 ст.18 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004г денежные средства, уплачиваемые **Участником** долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию **Застройщиком** для строительства (создания) **Жилого дома** в следующих целях:

1. строительство **Жилого дома** в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) **Жилого дома**;
3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) **Жилого дома**, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
4. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходи­мых для подключения (присоединения) **Жилого дома** к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренным соответствующей проектной документацией;
5. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присое­динение) **Жилого дома** к сетям инженерно-технического обеспечения;
6. возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законода­тельством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) **Жилого дома** осуществляется на земельном участке, предоставленном **Застройщику** на основании этого договора и находящемся в грани­цах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке террито­рии и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строи­тельство (создание) **Жилого дома** осуществляется на земельном участке, предоставленном **Застройщику** для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного **Застройщику** для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

8) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) **Жилого дома**;

9) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

**6. Ответственность Сторон**

**6.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

**6.2.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику** **Объекта долевого строительства**, **Застройщик** уплачивает **Участнику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**6.3.** Занарушение срока принятия **Объекта долевого строительства**, указанного в п.10.4. Договора, **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**6.4.** За нарушение условий, указанных в п. 3.2.5 Договора, **Участник** долевого строительства уплачивает **Застройщику** штраф в размере 1% (одного процента) от стоимости **Объекта долевого строительства**. Кроме того Застройщик имеет право ограничить Участнику свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат. Участник несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

**6.5.**За невыполнение обязанности, указанной в п. 3.2.6 настоящего Договора, **Участник** уплачивает **Застройщику** штраф в размере 1% (одного процента) от стоимости **Объекта долевого строительства**.

**6.6.** За неисполнение обязанности по уплате стоимости **Объекта долевого строительства** **Участник** 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.

**6.7.** **Застройщик**, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить **Участнику** уплаченные по Договору денежные средства на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном заявлении, а также уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств **Участнику**. Указанные проценты начисляются за временной период, определяемый моментом заключения Договора и моментом расторжения Договора.

**6.8.** Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.4 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства вызвано действиями или бездействиям государственных органов и учреждений, на которые Застройщик не мог повлиять, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

**6.9.** Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных п. 3.3. Договора, неявки Дольщика для подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

**7. Обстоятельства непреодолимой силы**

**7.1.** Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязанностей, если невыполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и других явлений природы; война, военные действия, блокада, и других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон и возникших после заключения Договора, при условии, что возникшее обстоятельство действующее законодательство относит к обстоятельствам непреодолимой силы.

**7.2.** Сторона договора, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 10 календарных дней с момента их наступления. В случае ненаправления или несвоевременного направления извещения о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

**7.3.** Срок выполнения обязательств по Договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

**7.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более 180 (ста восьмидесяти) дней, то Стороны могут принять решение о расторжении настоящего Договора.

**8. Условия расторжения Договора**

**8.1.** **Участник** вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях:

1. неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
2. неисполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных п. 9.2 Договора;
3. **Застройщик** и/или привлекаемый им Подрядчик лишены свидетельства о допуске к работам, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства;
4. **Застройщик** признан финансово несостоятельным;
5. **Застройщик** систематически нарушает условия настоящего Договора.

**8.2.** По требованию **Участника** долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) **Жилого дома**, в состав которого входит **Объект долевого строительства**, при наличии доказательств, указывающих на обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный Договором срок **Объект долевого строительства** не будет передан **Участнику**;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) **Жилого дома**, в состав которого входит **Объект долевого строительства**.

**8.3. Застройщик** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае допущения **Участником** долевого строительства просрочки внесения платежа, обусловленного условиями настоящего Договора, более чем на два месяца от предусмотренного настоящим Договором срока внесения данного платежа.

**8.4.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушение Дольщиком требований п.3.2.5 Договора. В указанном случае стоимость самовольно выполненных Дольщиком отделимых и неотделимых улучшений возмещению Дольщику не подлежит.

**8.5.** Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

**8.6.**Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий Договор, обязана направить другой стороне письменное уведомление не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты расторжения Договора с указанием причин расторжения.

**8.5.**При досрочном расторжении Договора Стороны составляют акт о взаиморасчетах, на основании которого Сторона, имеющая задолженность, обязана ее погасить в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания указанного акта.

**9. Гарантии качества**

**9.1. Объект долевого строительства** должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

**9.2.** В случае, если **Объект долевого строительства** построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта из-за выявленных существенных недостатков, которые делают **Объект долевого строительства** непригодным для функционально использования, **Участник** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:

1) безвозмездного устранения существенных недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора.

**9.3.** В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства** **Участник** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником**. Указанные проценты начисляются за временной период, определяемый моментом заключения Договора и моментом расторжения Договора.

**9.4. Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи существенным нарушением требований к качеству **Объекта долевого строительства** при условии, если такое нарушение выявлено в течение гарантийного срока.

**9.5.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, кроме технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику** долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование **Объекта долевого строительства** устанавливается на 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** (согласно п.5.1. ст.7 Федерального закона N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.).

Гарантийный срок на внутреннюю отделку в **Объект долевого строительства**, установленные ванну, раковину, унитаз, входную дверь, внутриквартирные столярные изделия, остекление оконных проемов, лоджий и балконов, составляет 6 (шесть) месяцев. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода дома в эксплуатацию.

**10. Передача Объекта долевого строительства**

**10.1.** Передача **Объекта долевого строительства Застройщиком** и принятие его **Участником**, осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

**10.2.** Передача **Объекта долевого строительства Участнику** осуществляется в срок указанный в пункте 2.4 Договора.

**10.3.** **Застройщик** не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до срока передачи и принятия **Объекта долевого строительства**, обязан направить **Участнику** долевого строительства сообщение о завершении строительства и готовности **Объекта долевого строительства** к началу передачи.

Уведомление должно быть направлено **Участнику** по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено **Участнику** лично под роспись.

**10.4.** **Участник**, получивший уведомление **Застройщика** о завершении строительства (создании) **Жилого дома** в соответствии с Договором и готовностью **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к принятию **Объекта долевого строительства** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента определенного датой передачи **Объекта долевого строительства**, указанной в уведомлении, полученном от **Застройщика**.

**10.5.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.4. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Участнику в срок, указанный в п. 10.3. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.4. Договора. Застройщик не несет ответственности за почтовую организацию, оказывающую услуги связи.

**10.6.** В случае обнаружения при приемке **Объекта долевого строительства** существенных недостатков **Объекта долевого строительства**, Стороны подписывают в двух экземплярах приложение к акту приема-передачи **Объекта долевого строительства**,в котором указывают характер существенных недостатков и устанавливают срок для их устранения. После устранения существенных недостатков стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней подписывают Акт об исполнении **Застройщиком** своих обязательств по устранению существенных недостатков.

**11. Особые условия**

**11.1. Застройщик** гарантирует, что на момент заключения Договора **Объект долевого строительства** никакими сделками, правами третьих лиц не обременен, в споре под запрещением (арестом) не состоит.

**11.2.** Участник дает свое согласие в соответствие с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, страховой организацией, с которой Застройщиком заключен договор страхования гражданской ответственности, 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; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

**11.3.** Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно – правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

**11.4.** В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), Участник поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательство за счет всех полученных Договору средств Участника:

а) организовать строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации объекта;

б) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию указанных в настоящем подпункте объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, передать указанные объекты (включая земельные участки, на которых они расположены) в собственность муниципального образования с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, для чего совершить все фактические и юридические действия, необходимые и достаточные для оформления (регистрации) и передачи прав на такие объекты от имени и за счет всех участников долевого строительства Объекта (или от имени Застройщика, но за счет участников долевого строительства Объекта) с подписанием всех необходимых документов, оформляющих такую передачу на условиях по собственному усмотрению Застройщика.

Застройщик обязуется согласно статье 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Участника на строительство объекта. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.).

**11.5.** Участник выражает свое письменное согласие на осуществление Застройщиком по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в собственность муниципального образования с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, выделить в соответствии с нормами из Земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, указанного в п.1.1 Договора, земельные участки, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением права залога Участника на такие земельные участки по факту их выделения.

**11.6.** Подписанием настоящего договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта землеустроительных работ (определение границ, межевание и т.п.), связанных с разделением указанного в п.1.1 Договора Земельного участка, и выделением из него земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями, а также земельного участка, примыкающего к входящей в состав Объекта семейной дошкольной группе, и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

**11.7.** В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется предоставить Застройщику такое согласие и/или положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

**11.8.** **Участник** обязан получить согласие **Застройщика** при уступке прав по договору о долевом участии в строительстве. Уступка прав должна выражаться в подписании трехстороннего договора об уступке прав. Договоры и соглашения об уступке прав по договору о долевом участии в строительстве, заключенные **Участником** без согласия **Застройщика,** являются недействительными. В случае заключения договора об уступке прав, **Участник** обязан зарегистрировать такой договор, а также соглашения, акты и прочие документы, которые влекут за собой возникновение прав третьих лиц в отношении **Объекта долевого строительства** в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стоимость оформления **Застройщиком** документов на переуступку права по настоящему Договору, составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Без отметки о государственной регистрации указанные документы не являются обязательными для исполнения **Застройщиком.**

**12. Прочие условия**

**12.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. В случае непередачи настоящего договора на государственную регистрацию в течение 2 (двух) месяцев с момента его подписания Сторонами, условия Договора теряют юридическую силу и отношения Сторон прекращаются.

**12.2.** Стороны договорились, что Договор подается на государственную регистрацию только после получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии Аккредитива в соответствии с п. 5.4.3. Договора. В случае если в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии Аккредитива в соответствии с п. 5.4.3. Договора, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими. После этого Застройщик будет вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, с любым третьим лицом.

**12.3.** При изменении реквизитов (адрес, телефон, фамилия, № расчетного счета, паспортные данные и т.д.) Сторона по Договору обязана в течение 7 (семи) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

Стороны пришли к соглашению, что любое почтовое уведомление считается полученным, а Сторона уведомленной надлежаще, если почтовое отправление вернулось с отметкой почтовой организации о выбытии адресата, истечении срока хранения корреспонденции, ненахождении адресата по адресу отправки и с иной аналогичной отметкой. В связи с этим Стороны согласовали, что Сторона считается надлежаще уведомленной по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты отправки уведомления. Каждая из Сторон обязуется обеспечивать получение почтовой корреспонденции в ее адрес.

**12.4.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров и в претензионном порядке. При невозможности урегулирования спорных вопросов, споры разрешаются в Московском районном суде города Санкт-Петербурга.

**12.5.** Договор подписан в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Любые изменения или дополнения к Договору оформляются в письменном виде и вступают в силу с момента их регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Приложения к Договору**

**13.1.** К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой и составной частью:

***Приложение № 1*** - «План этажа».

1. **Местонахождение и реквизиты Сторон Договора**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «АКВАТЕРН»**  Адрес местонахождения: 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 22, Лит. Б, пом. 3Н  Почтовый адрес: 196066, г.Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, лит.А, офис № 8004,  тел/факс: (812) 363-20-80, 363-20-70  ИНН 7816198118, КПП 781301001,  ОГРН 1037835043201, ОКТМО 40390000,  р/с № 407 028 105 552 400 013 29,  СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК  ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург,  к/с № 30101810500000000653,  БИК 044030653  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.Д. Ермолаев/** | **Участник:**  **ФИО**  паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  паспорт выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  зарегистрированный по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Адрес Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  фамилия, инициалы подпись |