

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Ленинградская обл.,
пос. Сусанино

«__» ____20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гатчинская гольф-деревня», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Осетровой Натальи Александровны и исполнительного директора Халлберга Андерса Микаэля, совместно действующих как единоличный исполнительный орган указанной организации на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
именуемый далее «**Дольщик**» (а также «участник долевого строительства»), с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее также – Договор) о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

- **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее Земельный участок на праве собственности, и привлекающее денежные средства Дольщика на строительство Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного Разрешения на строительство № 47-RU47506310-136К-2018 от 26.07.2018 г. Информация о Застройщике содержится в Проектной декларации, размещенной в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

- **Заключение о соответствии** – выданное до заключения Застройщиком договора с первым участником долевого строительства Многоквартирного дома Заключение № ЗОС-36/2019 от 20.12.2019 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- **Земельный участок** – земельный участок, который предназначен для размещения строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, имеющий кадастровый номер 47:23:0521002:749, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сусанинское сельское поселение, дер. Красницы, Кристалльная набережная, уч. 94.

- **Многоквартирный дом** – определенный настоящим Договором строящийся (создаваемый) жилой дом, представляющий собой совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

- **Объект долевого строительства** – определенное настоящим Договором жилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Дольщика.

- **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры включая площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов) рассчитываемых с учетом понижающих коэффициентов.

- **Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства** – определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров и составления технического плана или иного подобного документа на Многоквартирный дом и/или Квартиру.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить (создать) Многоквартирный дом со следующими основными характеристиками:

Многоквартирный жилой дом «Северный сад» Региональный курорт «GATCHINA GARDENS» по строительному адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сусанинское сельское поселение, дер. Красницы, Кристалльная наб., уч. 94	
вид	многоквартирный дом
назначение	жилое
этажность	1-5
общая площадь многоквартирного дома	5 947,49 м ²
материал наружных стен	монолитные железобетонные
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	A+
класс сейсмостойкости	классификация не требуется, т.к. расположен в несейсмоопасной зоне (в соответствии с СП 14.13330.2011)

и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Дольщику объект долевого строительства в указанном доме (далее также - Квартира), описание которой содержится в пункте 1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленную настоящим договором Цену договора и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном доме вновь созданное недвижимое имущество - Квартиру, имеющую следующие проектные основные характеристики:

количество комнат		
условный номер		
назначение		
этаж		
строительные оси		
отделка		
Проектные площади	Жилая площадь квартиры	
	Площадь комнат	
	Площадь помещений вспомогательного использования	
	Лоджии, веранды, балконы, террасы (без учета понижающих коэффициентов)	

Ситуационный план Квартиры, включающий указание площади комнат, лоджий, веранд, балконов, террас, помещений вспомогательного использования, а также местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома приведен в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

Характеристики Квартиры и ее описание, приводится в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью Договора.

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровом учете Многоквартирного дома / Квартиры.

Общая площадь Квартиры в соответствии с Проектной документацией без учета балконов, лоджий, веранд и террас, составляет ____ кв. м. (далее – Общая проектная площадь Квартиры).

Общая площадь Квартиры в соответствии с Проектной документацией с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, рассчитанная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 ноября 2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» и с учетом понижающих коэффициентов, составляет _____ кв. м.

Стороны принимают во внимание, что сведения о площади Квартиры, указанные в настоящем абзаце, носят исключительно информационный характер и не применяются для целей взаиморасчетов по Договору. Общая площадь Квартиры окончательно определяется по завершении строительства Многоквартирного дома на основании сведений о фактической общей площади Квартиры, указанных в техническом плане или ином подобном документе, подготовленном в установленном законодательством Российской Федерации порядке (далее – Общая фактическая площадь Квартиры).

1.3. Право собственности Дольщика на Квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – регистрирующий орган) при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. В случае если в соответствии с Проектной документацией Многоквартирного дома, в Многоквартирном доме предусмотрены объекты долевого строительства, которые имеют отдельный выход на изолированную часть Земельного участка и/или кровли Многоквартирного дома, подлежащие в соответствии с законодательством Российской Федерации включению в состав общего имущества Многоквартирного дома, являющегося общей долевой собственностью собственников помещений Многоквартирного дома, в силу настоящего Договора устанавливается следующий порядок использования таких изолированных частей Земельного участка и/или кровли Многоквартирного дома:

- участник долевого строительства, приобретающий Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, имеющий отдельный выход на изолированную часть Земельного участка и/или кровли Многоквартирного дома, после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Объект долевого строительства по акту приема передачи в соответствии с условиями Договора, имеет право использовать соответствующую изолированную часть Земельного участка и/или кровли Многоквартирного дома единолично, не нарушая прав других собственников помещений Многоквартирного дома, законодательства Российской Федерации и Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства; самостоятельно несет расходы по содержанию соответствующего общего имущества Многоквартирного дома; имеет право на выдел в натуре соответствующего общего имущества Многоквартирного дома в случае, когда его выдел в натуре возможен;

- участник долевого строительства, приобретающий Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, не имеющий отдельного выхода на определенную изолированную часть Земельного участка и/или кровли Многоквартирного дома, не имеет права использовать соответствующую изолированную часть Земельного участка и/или кровли Многоквартирного дома; в силу настоящего Договора дает согласие другим участникам долевого строительства и будущим собственникам помещений Многоквартирного дома на выдел в натуре соответствующего общего имущества Многоквартирного дома.

На наличие/отсутствие у Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. Договора, отдельного выхода на изолированную часть Земельного участка и/или кровли Многоквартирного дома указывается в Приложении № 2 к Договору.

1.5. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.6. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство, прав на Земельный участок и Проектной декларации, указанных в Преамбуле настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Оплатить цену Договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Многоквартирного дома, со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, на оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки Квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Без согласия Дольщика привлекать новых участников долевого строительства на строительство Многоквартирного дома.

2.3.2. Без согласования с Дольщиком вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Дольщика существенным, в частности, в следующих случаях:

2.3.2.1. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Квартиру;

2.3.2.2. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Квартиры (затруднение доступа в Квартиру и т.п.);

2.3.2.3. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

2.3.2.4. изменение цветовых решений фасада Многоквартирного дома;

2.3.2.5. изменение чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.3.2.6. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.3.2.7. изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;

2.3.2.8. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

2.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Дольщик вправе:

2.4.1. Уступить права требования по Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Планируемый срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию после окончания его строительства: не позднее II квартала 2023 года включительно.

Застройщик обязуется в срок не позднее 6 (шести) месяцев со дня получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах срока, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2 (двух) дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

В момент подписания Акта приёма-передачи Застройщик передает Дольщику ключи от Квартиры, необходимые инструкции по эксплуатации, документы на установленное в Квартире оборудование и другую

документацию. Факт подписания Акта приёма-передачи Дольщиком свидетельствует о получении ключей от Квартиры и документов, предусмотренных настоящим пунктом.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу или истечением срока хранения почтовой корреспонденции.

3.7. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров от площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения 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) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из её 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи Дольщику Квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение

гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если Квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения Цены договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Многоквартирного дома, составляет _____, НДС не облагается.

Дольщик обязан оплатить Цену договора в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Дольщик вправе уплатить Цену договора до установленного срока оплаты. В любом случае оплата Цены договора осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.2. Дольщик (депонент) обязан уплатить всю Цену договора, за исключением платежей, предусмотренных пунктом 5.5. Договора, путем внесения денежных средств в сроки и размере, указанные в пункте 5.1. Договора (депонируемая сумма), на счет эскроу, открытый в следующем уполномоченном банке (эскроу-агент, далее также – Уполномоченный банк):

- фирменное наименование: ПАО Сбербанк
- адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
- адрес почтовый: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 2
- адрес электронной почты, номер телефона: Escrow_Sberbank@sberbank.ru; 8-800-707-00-70

Срок условного депонирования составляет 6 (шесть) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.3. Для целей исполнения обязанности Дольщика по уплате Цены договора Стороны пришли к соглашению о принятии на себя следующих обязательств:

5.3.1. Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора направляет в Уполномоченный банк документы и информацию, необходимые для подготовки проекта договора счета эскроу (индивидуальных условий договора счета эскроу) между Застройщиком (бенефициаром), Уполномоченным банком (эскроу-агентом) и Дольщиком (депонентом) либо в тот же срок направляет в Уполномоченный банк проект договора счета эскроу (индивидуальных условий договора счета эскроу) и другую необходимую информацию в случае его самостоятельного формирования Застройщиком.

Порядок, состав, форма и способы направления Застройщиком документов и информации в Уполномоченный банк определяются заключенным между Застройщиком и Уполномоченным банком соглашением.

5.3.2. Застройщик не позднее 3 (трех) рабочих дней после получения от Уполномоченного банка уведомления с уникальным номером (референс) уведомляет Дольщика о необходимости посещения Дольщиком (депонентом) Уполномоченного банка (структурного подразделения Уполномоченного банка) и подписания индивидуальных условий договора счета эскроу.

Условия индивидуальных условий договора счета эскроу должны соответствовать условиям настоящего Договора.

5.3.3. Дольщик не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика обязуется посетить Уполномоченный банк и подписать со своей стороны индивидуальные условия договора счета эскроу.

5.4. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора за исключением платежей, предусмотренных пунктом 5.5. Договора, считается исполненной с момента поступления всех денежных средств, составляющих Цену договора, на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Уполномоченному банку Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Уполномоченным банком Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

5.5. Если после проведения обмеров Квартиры ее общая приведенная площадь (площадь всех частей Квартиры, включая площади балконов, лоджий и террас с учетом понижающих коэффициентов) будет отличаться от общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 3 (три) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между общей приведенной площадью Квартиры по Договору, указанной в п.1.2. Договора, определенной с учетом понижающих коэффициентов и общей приведенной площадью Квартиры по результатам обмеров, определенной с учетом понижающих коэффициентов. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади квартиры в размере 145 000 (сто сорок пять тысяч) рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

Суммы, подлежащие выплате в соответствии с настоящим пунктом Договора, перечисляются в российских рублях на счет Стороны, указанный в Договоре, или иным законным способом по соглашению Сторон. Сторона - плательщик считается исполнившей свои обязательства по оплате со дня зачисления денежных средств на счет Стороны-получателя платежа, если Стороны не договорятся об ином.

5.4. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты Цены договора. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части Цены договора произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части Цены договора.

5.5. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.6. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между Ценой договора Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Многоквартирного дома (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Многоквартирного дома. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.7. Цена договора, установленная п. 5.1. Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Многоквартирного дома, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.5. настоящего Договора.

5.8. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по Договору, подлежащие уплате Дольщиком, а также за государственную регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру, в Цену Договора не входят и оплачиваются Дольщиком за свой счет.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты Цены договора либо ее части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Дольщик имеет право требования с Застройщика неустойки (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.4 настоящего Договора.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

В случае расторжения Договора в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим пунктом Договора по инициативе Дольщика, при отсутствии предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором оснований для расторжения и/или отказа от Договора по инициативе Дольщика, Застройщик, при наличии его согласия на расторжение Договора вправе потребовать уплаты Дольщиком суммы в размере 5% от Цены договора, указанной в п. 5.1 Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный п. 3.1. Договора срок передачи объекта на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.4 Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

7.3. Дольщик, денежные средства в счет уплаты Цены договора которого внесены на счет эскроу, помимо как по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2. Договора, также вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на Земельный участок, являющийся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации Застройщика.

7.4. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что Квартира, входящая в состав Многоквартирного дома не будет передана в срок, указанный в п.3.1. Договора;

- существенного изменения размера передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в случае неисполнения Дольщиком обязанности по уплате цены Договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу или истечением срока хранения почтовой корреспонденции.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Дольщик вправе уступить права требования по Договору третьему лицу только после оплаты Дольщиком Цены договора, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи. Передача прав и обязанностей по Договору до момента оплаты Цены договора допускается при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства.

8.2. Дольщик обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней, письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о государственной регистрации).

8.3. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.

8.4. Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства производится с согласия Застройщика и на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, а также Дольщиком и новым участником долевого строительства.

8.5. Застройщик вправе уступить свои права и обязательства по Договору в случае перехода прав собственности на Участок к другому лицу. При этом Дольщик дает свое согласие на любую форму перехода права собственности Застройщика на Участок к другому лицу. В этом случае Стороны подпишут соглашение о перемене лиц в обязательстве по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

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

9.3. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами, а также регистрации в регистрирующем органе.

9.4. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Стороны договорились, что в случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение в судебном порядке.

9.6. Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов).

9.7. Подписанием Договора Дольщик выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

Дольщик выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

9.8. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки

9.9. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 - Ситуационный план Квартиры

Приложение № 2 - Описание Квартиры

Приложение № 3 - График оплаты

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

ПОДПИСИ СТОРОН

Описание (характеристики) Квартиры

Проект предусматривает передачу квартиры Дольщику в следующем техническом состоянии:

Полы	
Потолки	
Стены	
Окна	
Двери	
Электроснабжение	
Водоснабжение	
Канализация	
Отопление	
Средства связи	
Отделка помещений	

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

Застройщик:

Дольщик:

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№ платежа	В срок до*	Плановый взнос (в рублях РФ)
1		

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящий Договор по причинам, не зависящим от Застройщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, когда Дольщик узнал о государственной регистрации Договора.

Застройщик:

Дольщик: