

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая Линия»**, зарегистрировано «28» февраля 2014 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Архангельску в соответствии с записью в Едином государственном реестре юридических лиц, ОГРН 1142932000705, ИНН 2902078175, КПП 290201001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Фролова Михаила Александровича, действующей на основании Устава, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_ («\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения – гор. \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_\_\_ код подр. \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением подрядных организаций построить (создать) «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка», расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово (кадастровый номер земельного участка № 47:07:1044001:60355) (далее – Объект).

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- Назначение объекта: жилое;
- Количество этажей: Корпус 1 – 1, 13 (в том числе один этаж подземный), Корпус 2 – 13 (в том числе один этаж подземный);
- Количество подземных этажей: Корпус 1 – 1, Корпус 2 – 1;
- Общая площадь Объекта: Корпус 1 – 39 126 кв.м., Корпус 2 – 17 659,63 кв.м.;
- Материал наружных стен и каркаса Объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал перекрытий: Монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности: А;
- Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства следующий Объект долевого строительства в Объекте: **квартира** с условным номером \_\_, которая будет находиться в Объекте (корпус \_\_, секция \_\_) на \_\_этаже, в осях «\_\_», «\_\_», назначение – жилое (далее – Квартира). Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет \_\_ кв.м., тип квартиры – \_\_\_\_: жилая площадь квартиры \_\_ кв.м., количество комнат – \_\_, площадь комнаты – \_\_ кв.м., площадь коридора – \_\_ кв.м., площадь сан.узла – \_\_ кв.м., балкон/лоджия площадью \_\_ кв.м., общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) \_\_\_\_ кв.м., площадь квартиры (с учетом балконов, лоджий без понижающего коэффициента) определяется согласно проекту и предварительно составляет \_\_ кв.м., а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять указанную Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией, с которой Участник долевого строительства ознакомлен.

**Проектная общая площадь** Квартиры (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

**Общая приведенная площадь** Квартиры (общая площадь Квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, а также площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).

**Фактическая площадь** Квартиры - Общая площадь Квартиры (без учета площади балконов/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных уполномоченной организацией обмеров жилых и (или) нежилых помещений Объекта, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, используется Общая приведенная площадь Квартиры.

Фактическая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Квартиры.

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

**Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:**

- Стены - Штукатурка в жилых помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах простая. Стены белые, за исключением санузлов.

- Пол – бетонные подстилающие и выравнивающие слои под покрытия других типов;

- Гидроизоляция в санузле;

- Разводка электричества по квартире с установкой электрических розеток и выключателей по проекту;

- Предусмотрена возможность для установки телефона, интернета, ТВ;

- Установка счетчиков электроснабжения;

- Установка счетчиков горячей и холодной воды;

- Радиаторы со встроенными терморегуляторами;

- Окна и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами, одна из створок поворотно откидная;

- Холодное остекление балконов/лоджий;

- Входная дверь металлическая;

- Предусмотрена возможность установки домофона с видеосигналом.

1.2. Местоположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1). План квартиры, содержащийся в Приложении №1, обуславливает расположение квартиры относительно Объекта, других помещений на этаже, а также расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас). Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение, форма и размеры, могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Состав инженерного и иного оборудования в Квартире отражается в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке (кадастровый № 47:07:1044001:60355); категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, для жилищного строительства; общей площадью 23 728 кв.м., принадлежащему Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10 августа 2020 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 47:07:1044001:60355-47/012/2020-7 от 20.08.2020 года (Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не имеется).

1.4. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство 47-RU47504109-017К-2021, выданного 04 марта 2021 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

- Договора купли-продажи земельного участка от 10 августа 2020 года, запись регистрации № 47:07:1044001:60355-47/012/2020-7 от 20.08.2020 года.

- Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

- Заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ за № ЗОС/126/47-000884 от 26 мая 2021 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

1.5. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта **IV квартал 2023 года**.

1.6. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.7. Застройщик на основании Соглашения № 51 о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территории комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области от 25.12.2020 года, заключенного между Правительством Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и Застройщиком организует строительство встроенно-пристроенной амбулатории на 100 посещений в смену (далее - Амбулатория).

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (далее – цена настоящего Договора).

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в **ПАО Банк «ФК Открытие»** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** ПАО Банк «ФК Открытие», лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 770501001, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985.

**Депонент:** \_\_\_\_\_ (ФИО)

**Бенефициар:** ООО СЗ «Новая Линия»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (прописью) рублей \_\_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств – не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Счет эскроу- в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком исполняющему банку документов в соответствии с п.2.2.2 настоящего Договора и в порядке, предусмотренном п. 2.2.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

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

По соглашению Сторон в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_, с использованием безотзывного, покрытого, аккредитива в Банке:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Банк «ФК Открытие».

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинал/копию настоящего Договора с отметкой (штампом) о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

2.2.2. После предоставления документов, указанных в п. 2.2.1. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

2.2.3. Срок аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней с даты подписания Договора.

2.2.4. Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию банка-эмитента и комиссию исполняющего банка оплачивает Участник долевого строительства.

2.2.5. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора) до ввода Объекта в эксплуатацию.

2.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Банк «ФК Открытие» заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Банк «ФК Открытие», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Банк «ФК Открытие» и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Банк «ФК Открытие» по адресу [www.open.ru](http://www.open.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Банк «ФК Открытие» с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Банк «ФК Открытие» настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается в день подписания Депонентом в отделении ПАО Банк «ФК Открытие» Договора счета эскроу.

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

2.4. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Банк «ФК Открытие» (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляются ПАО Банк «ФК Открытие» (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Банк «ФК Открытие» (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 10 настоящего Договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязан:**

3.1.1. Построить (создать) Объект в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого

строительства, обусловленной настоящим Договором цены в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, передать в собственность Квартиру Участнику долевого строительства.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.1.5. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок.

3.1.6. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 3.2.2. настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.2.4 настоящего Договора.

3.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

### 3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств в сроки и размере, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) Счет эскроу.

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, данные недоделки и/или дефекты оформляются Сторонами актом о несоответствии. В случае если с Участником долевого строительства при осмотре Квартиры будут присутствовать третьи лица, не являющиеся стороной по настоящему Договору, допуск в Квартиру таких лиц возможен при предъявлении нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику долевого строительства Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

3.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 3.2.2. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2.2. Договора, в соответствии с п. 3.1.6. Договора и в соответствии с п. 1.5. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.5. В случае обнаружения дефектов и/или недоделок при осмотре Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Стороны составляют Смотровый лист. После устранения перечисленных в Смотровом листе дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.6. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.7. Не производить переустановку узлов (приборов) учета.

3.2.8. Не наращивать мощность приборов отопления.

3.2.9. Не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС.

3.2.10. Не проводить монтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций квартиры, без соответствующих разрешений и согласований.

3.2.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.12. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований и в случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

3.2.13. При изменении адреса для уведомлений, указанного в Договоре, известить Застройщика в письменной форме о произошедших изменениях и сообщить новые данные в течение 7 (семи) дней. В ином случае Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим обязательство, в части почтовых отправлений по известному ему адресу.

3.2.14. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику полный пакет документов необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе доверенность на уполномоченных представителей.

Согласно статье 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Не предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в срок, понимается Застройщиком как односторонний отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора, в связи с чем Участник долевого строительства теряет право на получение Квартиры, а Застройщик имеет право выставить Квартиру на продажу.

3.2.15. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **4. ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ**

4.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

4.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.

4.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 4.1. и п. 4.2. настоящего Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п. 4.4. -4.5. настоящего Договора.

4.4. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам первых проведенных, уполномоченной организацией,

обмеров жилых и (или) нежилых помещений Дома, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (один) процента в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу от 1 (одного) процента, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль \_\_\_\_ копеек.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

4.5. В случае отклонения Фактической площади Объект долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам первых проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Объекта, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (один) процент в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу от 1 (одного) процента, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль \_\_\_\_ копеек.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

4.6. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам первых проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Объекта, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1 Договора.

4.7. Пункты 4.4. и 4.5. настоящего Договора применяются только в том случае, если с момента заключения настоящего Договора до первого обмера не производились изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Квартиры и других работ, повлекших изменение проекта, отраженного в Приложении № 1 к настоящему Договору или отступление от него (перепланировка, переоборудование и (или) переустройство, возведение (разборку) внутренних перегородок, пробивка (закладку) проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и др.) и (или) отделочных работ.

4.8. Застройщиком не могут быть приняты обмеры, заказанные Участником долевого строительства самостоятельно как достоверные.

4.9. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.10. Не является нарушением требований к качеству Квартиры, а равно нарушением требований к качеству мест общего пользования (МОП), элементов благоустройства прилегающей территории, замена Застройщиком материалов и оборудования (далее - Изделия), определенных в п. 1.1. настоящего Договора, в иной раскрываемой Застройщиком в порядке статьи 3.1 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ информации об Объекте и/или Квартире, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в состав Квартиры, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, иной раскрываемой Застройщиком информации.

4.11. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.1.-4.10. настоящего Договора, в рамках настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации

строящегося Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. К таким изменениям также относится этажность Объекта.

4.12. План Квартиры (Приложение №1) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

4.13. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации.

## **5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи не позднее **30 июня 2024 года**.

Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки квартиры.

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.2. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случаев, установленных законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 5.1., а в случае передачи Квартиры досрочно, в соответствии с п. 3.1.6, по истечении двух месяцев по истечении срока, указанного в п. 3.2.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с истечением срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

5.4. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Квартиры и не были зафиксированы в подписанном Сторонами в Смотровом листе.



5.5. При отсутствии замечаний к Квартире, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенной Квартиры условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотровой листа, при условии указанном в абз.1 п.5.5 Договора.

5.6. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотровой листа, при условии указанном в абз.1 п.5.5 Договора, для подписания Акта приема-передачи, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотровой листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

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

5.8. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Квартиры.

5.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Квартиры обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры с момента направления уведомления.

## **6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

6.1. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

6.2. 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. 6.1. настоящего Договора.

6.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- 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.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, мест общего пользования (МОП), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, мест общего пользования (МОП), нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или

привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализования Участником долевого строительства или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков 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, заменял холодное остекление на теплое, менял витраж/часть витража не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

6.5. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор не предусматривает дополнительных случаев ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства, в дополнение к тем, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов.

7.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

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

8.3. В случае расторжения настоящего Договора денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости подлежат возврату Участнику долевого строительства.

8.4. В случае прекращения договора Счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого

строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от Договора участия в долевом строительстве, настоящий Договор не предусматривает.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:

- просрочки внесения платежа в срок более чем 2 (Два) месяца при единовременной оплате;
- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в срок более чем 2 (Два) месяца при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.7. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных разделом 5 настоящего Договора.

8.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры (п. 5.1. Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.9. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Участнику долевого строительства, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и его возможных изменений за свой счет.

9.2. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру за свой счет.

9.3. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика, открытия специального счета эскроу в срок, согласно п. 2.2 Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, не откроет специального счета эскроу в срок, согласно п. 2.2 Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

9.4. Применительно к условиям п. 3.2.2 настоящего Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.5. Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

9.6. Применительно к другим условиям настоящего Договора днем получения уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику долевого строительства лично (или его представителю под расписку) либо десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

9.7. До регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, на осуществление любых действий в отношении земельного участка (кадастровый номер № 47:07:1044001:60355), в том числе, но не ограничиваясь, действий по регистрации земельного участка в собственность Застройщика или третьих лиц, разделению, объединению, выделению, перераспределению, межеванию земельного участка, постановку на кадастровый учет, на установление и сокращение отступов от границ земельного участка или вновь образованных земельных участков до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на участке или смежном с ним земельном участке(ах), минимально до 0 м.; на постановку построенных объектов капитального строительства на земельном участке или на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах) на кадастровый учет; на изменение площади и границ многоквартирного жилого дома, построенного (созданного) Застройщиком на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), в связи с вводом в эксплуатацию следующего этапа строительства по разрешению на строительство; на залог и(или) последующий залог земельного участка банку или иной кредитной организации; на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранной зоны для прохода и проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на прекращение права собственности застройщика на указанный земельный участок. Кроме того, в отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п. 1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости (если применимо) Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех требуемых в целях настоящего пункта юридических и фактических действий.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства 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, передаче 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. 1.3. Договора, в государственную/муниципальную собственность и (или) 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 предоставления права пользования.

Застройщик самостоятельно, по своему усмотрению распоряжается Амбулаторией, согласие Участника долевого строительства не требуется.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

9.8. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п. 5.1 настоящего Договора, остается неизменным.

9.9. В случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, затраты на выполнение таких действий осуществляет Участник долевого строительства.

9.10. Все споры, возникшие между сторонами в рамках настоящего Договора по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9.11. Участник долевого строительства оплачивает расходы по содержанию общего имущества Дома, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

9.12. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.13. Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего Договора им не будет заключен Договор (соглашение) с третьими лицами, предусматривающий право на получения от Застройщика Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

9.14. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Квартира, указанная в п. 1.1. настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, в залог не передана, в споре или под арестом не состоит.

9.15. До заключения Договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ст. 161 ЖК РФ).

9.16. При регистрации права собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте.

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых

потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

К общему имуществу не относятся встроенные помещения коммерческого назначения, подземные/надземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), кладовые помещения, Амбулатория.

9.17. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, индивидуального номера налогоплательщика, сведения о семейном положении и иную информацию.

9.18. Также Участник долевого строительства дает согласие на использование данных для поддержания связи с Участником долевого строительства любым способом, включая телефонные звонки и отправку Смс-сообщений на указанный контактный телефон, отправку электронных писем на указанный электронный адрес, отправку корреспонденции на указанный почтовый адрес, с целью оповещения о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, для осуществления заочных опросов, с целью изучения мнения об оказанных услугах, организации работы Застройщика, высылки новостей и т.п.

Также Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен(а) в известность и согласен(а) с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться в ООО СЗ «Новая Линия», расположенном по его юридическому адресу, на основании заключенных Договоров, предусматривающих обязанность по обеспечению безопасности персональных данных. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен(а) и согласен(а), что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика. Все, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

9.19. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.20. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ /

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Новая  
Линия»**

ОГРН 1142932000705

ИНН 2902078175

КПП 290201001

Юридический адрес: 164515, Архангельская область,

г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 85, к.1, офис 3

Тел. 8 812 3411111

e-mail: [akkred@group-akvilon.ru](mailto:akkred@group-akvilon.ru)

\_\_\_\_\_/Фролов М.А./

**Приложение №1**  
**к Договору участия в долевом**  
**строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021 года**

**Застройщик**  
**ООО СЗ «Новая Линия»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ /Фролов М.А./