

*Настоящий договор не является публичной офертой.*

*Проект договора содержит стандартный набор условий для договоров данного вида, но не учитывает специфические требования банков (эмитента, исполнителя, эскроу агента, кредитора) и конкретную ситуацию.*

*Некоторые условия договора могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, выбора объекта долевого строительства (жилое, нежилое помещение), способов оплаты цены договора (в том числе в случае использования кредитных средств), выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения, в случае участия несовершеннолетних лиц и т. д.*

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Акт приема-передачи** – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства, оформленного по форме **Приложения 4** к Договору.

**1.2. Договор** - настоящий договор со всеми приложениями, дополнениями и изменениями к нему.

**1.3. Закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон 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».

**1.4. Застройщик** – ООО «СЗ «ШЕЛЬФ», реквизиты которого указаны в **Приложении 1** к Договору, являющееся собственником Земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ для строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.5. Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 78:42:0015106:11649, площадью 15439 +/- 25 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения жилого дома (жилых домов), для иных видов жилой застройки расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Шушары, Новгородский проспект, участок 14, (севернее дома 3, корпус 1, литера А по Вишерской улице).**

**1.6. Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом, со встроенно-пристроенными помещениями, возводимый на Земельном участке, со следующими характеристиками:

<b>Корпус</b>	<b>33.3</b>
Количество этажей	
Общая площадь здания, кв.м	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергетической эффективности здания	
Сейсмостойкость	Не относится к сейсмической зоне. Требования распространяются на область проектирования зданий и сооружений, возводимых на площадках сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов. Согласно Своду правил «Строительство в сейсмических районах», СП 14.13330.2014, г. Санкт-Петербург расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов по шкале MSK-64.

**1.7. Общее имущество** – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности участникам долевого строительства, включающее в себя: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства 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, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 3) часть Земельного участка, на которой расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанной части земельного участка объекты. Границы и размер части Земельного участка, на которой расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Настоящим Стороны подтверждают, что если Проектной документацией предусмотрено создание подземной или иной парковки, а также подвала для кладовых, то помещения для парковки автомобилей (подземная автостоянка), кладовых не входят в состав Общего имущества, и являются самостоятельными объектами недвижимости, имеющими самостоятельное назначение.

**1.8. Объект долевого строительства** – помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и входящее в состав Многоквартирного дома.

**1.9. Орган регистрации прав** - орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**1.10. Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Многоквартирного дома, на которую получено положительное заключение экспертизы.

**1.11. Проектная площадь** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий, веранд, балконов, террас.

**1.12. Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Многоквартирного дома на Земельном участке.

**1.13. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

**1.14. Счет эскроу** – счет для расчетов по Договору, открываемый в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

**1.15. Участник долевого строительства** – юридическое или физическое лицо, наименование (имя) которого указано на титульной странице настоящего Договора и реквизиты которого указаны в **Приложении 1** к Договору, вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях Договора, с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства (форма, вид права собственности указаны в **Приложении 1** к Договору) и права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Форма, вид права требования / собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства содержатся в **Приложении 1** к Договору.

**1.16. Уполномоченный банк** - [●].

**1.17. Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий, веранд, балконов, террас, которая определяется по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом (организацией).

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

**1.2.** В настоящем Договоре, если только контекст не требует иного:

- определения в единственном числе также относятся к определениям во множественном числе, и наоборот;

- ссылки на лиц включают как физических, так и юридических лиц;

- заголовки статей, пунктов и приложений настоящего Договора приводятся исключительно для удобства и не влияют на толкование таких статей, пунктов и приложений.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию в сроки, установленные Договором.

**2.2.** Адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После окончания строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации.

**2.3.** Параметры Объекта долевого строительства содержатся в **Приложении 2** к Договору, которое состоит из трех частей:

- Проектная экспликация Объекта долевого строительства;

- План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже создаваемого Многоквартирного дома;

- Перечень внутренних работ в Объекте долевого строительства, в том числе наличие / отсутствие отделки и оборудования.

**2.4.** Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в **Приложении 2** Договора, являются проектными. Уточнение площади Объекта долевого строительства и площадей помещений, входящих в его состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом (организацией) после завершения строительства Многоквартирного дома. Также на основании данных уполномоченного лица (организацией), Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

**2.5.** Разрешение на ввод в эксплуатацию, подписанный Сторонами Акт приема-передачи, являются основанием для возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и долю в праве общей собственности на Общее имущество.

**2.6.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Законом № 214-ФЗ.

**2.7.** Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства, на основании:

- Право собственности Застройщика на Земельный участок, зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.11.2020, за № 78:42:0015106:11649-78/011/2020-620, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 3 от 23.10.2020;

При этом Земельный участок находится в залоге у Уполномоченного банка на основании Договора об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) № [●] от [●] 2021 года;

- Разрешение на строительство № 78-016-0248.3-2013, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 28.06.2016 г.;

- Проектная декларация, опубликована в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства - <https://наш.дом.рф>.

**2.8.** Застройщик подтверждает и гарантирует, что права на Объект долевого строительства никому не переданы, под залогом, запретом, арестом не состоят, не являются предметом судебного разбирательства, в период действия Договора без согласия Участника долевого строительства не будут совершаться сделки, вследствие которых у третьих лиц могут возникнуть права на Объект долевого строительства.

**2.9.** Участник долевого строительства – физическое лицо, подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий, не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

Участник долевого строительства – юридическое лицо, подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора надлежащим образом учрежденное юридическое лицо; им получены все необходимые разрешения, решения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, а также отсутствуют какие-либо судебные решения и/или иные обстоятельства, которые ограничивают правоспособность юридического лица и могут повлечь признание настоящего Договора недействительным или незаключенным; на дату заключения настоящего Договора в отношении юридического лица не введена процедура ликвидации или реорганизации, юридическое лицо не отвечает условиям возбуждения в отношении него дела о банкротстве, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА**

**3.1.** На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в **Приложении 3** к Договору, и рассчитана по формуле:

$$\Sigma = S_n \times C, \text{ где}$$

$\Sigma$  – Цена Договора;

$S_n$  – Проектная площадь Объекта долевого строительства;

$C$  – стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, согласно **Приложению 3** к Договору.

**3.2.** Цена Договора может быть изменена, в случаях, предусмотренных п. 3.8 Договора.

**3.3.** Платежи по настоящему Договору производятся Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на Счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные п. 3.4 Договора и **Приложением 3** к Договору.

**3.4.** Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает Счет эскроу в Уполномоченном банке на следующих условиях:

- эскроу-агент: Уполномоченный банк;

- депонент: Участник долевого строительства;

- бенефициар: Застройщик;
- депонируемая сумма: согласно п. 3.1 Договора;
- порядок размещения депонируемой суммы: согласно **Приложению 3** к Договору
- срок условного депонирования: [●];
- основание для перечисления бенефициару депонированной суммы: предоставление бенефициаром эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома либо сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации;
- договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Участника долевого строительства (депонента), на который в случае расторжения Договора или по иным основаниям перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Уполномоченным банком (эскроу-агентом) перечисляются денежные средства, если Договор содержит указание на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты Цены договора.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

Если в отношении Уполномоченного банка наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**3.5.** Все расчеты между Сторонами производятся в рублях Российской Федерации.

**3.6.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

**3.7.** Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или ее части раньше указанного в Договоре срока, но не ранее государственной регистрации Договора Органом регистрации прав.

**3.8.** Изменение Цены Договора, указанной в пункте п. 3.1 Договора, производится Сторонами после получения Застройщиком результатов инвентаризационных фактических обмеров (технической документации), произведенных уполномоченным лицом (организацией).

Обмеры Объекта долевого строительства производятся до проведения отделочных работ в случае, если таковые предусмотрены Договором.

О результатах инвентаризационных фактических обмеров Застройщик уведомляет Участника долевого строительства заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручает Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление, направленное заказным письмом, считается полученными Участником долевого строительства на 10 (десятый) календарный день с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

Если по результатам обмеров уполномоченным лицом (организацией) Фактическая площадь Объекта долевого строительства, отличается от Проектной площади, Цена Договора определяется по формуле:

$$\Sigma = S_{\phi} \times C, \text{ где}$$

$\Sigma$  – Цена Договора;

$S_{\phi}$  – Фактическая площадь Объекта долевого строительства;

$C$  – стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, согласно **Приложению 3** к Договору.

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства по данным уполномоченного лица (организации) по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в **Приложении 3** к Договору.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства по данным уполномоченного лица (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в **Приложении 3** к Договору.

Дополнительные денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Застройщика соответствующего уведомления, но не позднее подписания Акта приема-передачи (в зависимости от того какое из событий наступит раньше).

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения от Участника долевого строительства заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов по которым должен быть осуществлен возврат.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, Цена Договора считается измененной без оформления Дополнительного соглашения.

**3.9.** В случае если после ознакомления с результатами обмеров у Участника долевого строительства возникли сомнения относительно их объективности, корректности, то Участник долевого строительства вправе за свой счет привлечь независимого специалиста, обладающего необходимой квалификацией. При этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика о дате, времени проведения независимой экспертизы и о результатах независимой экспертизы заказным письмом по адресу для корреспонденции Застройщика, указанному в настоящем Договоре, либо вручает уведомление Застройщику лично под расписку.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

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

4.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

4.1.3. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в соответствующих разрешениях.

4.1.4. Выбрать уполномоченное лицо (организацию), которое будет проводить кадастровые работы для постановки Многоквартирного дома, всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в Многоквартирном доме, а также расположенных в Многоквартирном доме машино-мест на государственный кадастровый учет.

4.1.5. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, указанный в Договоре, по Акту приема-передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

4.1.6. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обеспечить в установленном порядке возможность оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению Участником долевого строительства правоустанавливающих документов на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

4.1.7. До определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, Застройщик обязан либо самостоятельно осуществлять управление домом, при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным законодательством Российской Федерации, либо не позднее чем через пять дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

4.1.8. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

##### **4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную декларацию без письменного уведомления Участника долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

4.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

##### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Оплатить Цену Договора в размере и порядке, предусмотренном Договором.

4.3.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором. Стороны признают, что приемом Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Объект долевого строительства во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

4.3.3. В соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и оплате коммунальных платежей со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.3.1. С момента подписания Акта приема-передачи до момента определения собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом оплата за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные платежи вносятся Участником долевого строительства в следующем порядке:

- В случае осуществления Застройщиком самостоятельного управления Многоквартирным домом, плата за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет Застройщика согласно п.п. 7.3. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ;

- В случае заключения Застройщиком договора на управление Многоквартирным домом с управляющей компанией, плата за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет управляющей компании согласно п.п. 7.4. п. 7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

4.3.4. Не обеспечивать исполнение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащих ему по Договору имущественных прав, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ, а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Передача прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог возможна или после полной оплаты Цены Договора, или с письменного согласия Застройщика.

4.3.5. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты изменения у Участника долевого строительства адреса места жительства, почтового адреса, паспортных данных, контактных телефонов письменно известить Застройщика об указанных изменениях и сообщить новые данные.

При несообщении об указанных изменениях корреспонденция, отправляемая по последнему известному Застройщику почтовому адресу и реквизитам, считается надлежащим образом доставленной. Участник долевого строительства, не сообщивший об изменении указанных реквизитов, несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

4.3.6. Сообщить Застройщику реквизиты для осуществления возврата денежных средств в случаях, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

4.3.7. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.8. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организацией.

4.3.9. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

#### **4.4. Участник долевого строительства имеет право:**

4.4.1. Получать у Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполнения работ.

4.4.2. Уступить права и обязанности по Договору, в соответствии с нормами ст. 11, ч. 10 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

Указанные действия допускаются с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Все действия для совершения государственной регистрации уступки прав и обязанностей обязан произвести Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав и обязанностей по Договору путем предоставления оригинала соглашения об уступке с отметкой о государственной регистрации. Участник долевого строительства обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав

и обязанностей о последствиях несоблюдения положений ч. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.4.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

4.5. Стороны обязуются обратиться лично либо через представителей в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлениями о государственной регистрации Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия счета эскроу.

#### **5. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. В соответствии с пп 2 п. 4 ст. 4, п. 3 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи **не позднее [●]** и не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

5.2. Застройщик, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в абзаце первом п. 5.1 Договора, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение о готовности).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в **Приложении 1** к Договору, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение о готовности, обязан явиться для осмотра Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности. По результатам осмотра Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт осмотра.

5.4. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки) и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра. В случае если выявленные недостатки не являются существенными и не препятствуют использованию Объектом долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства не вправе отказать подписания Акта приема-передачи. Застройщик устраняет выявленные несущественные недостатки в рамках гарантийных обязательств, в порядке и сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей".

5.5. В случае обнаружения при первичном осмотре существенных недостатков, препятствующих принятию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты устранения недостатков, указанной в Акте осмотра, при условии устранения недостатков, зафиксированных в Акте осмотра, либо составить новый Акт осмотра.

5.6. В случае подписания Акта осмотра без замечаний Участник долевого строительства в день подписания указанного акта обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный п. 5.3., п. 5.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления о необходимости принятия Объекта долевого строительства, либо по истечении срока, предусмотренного для принятия Объекта долевого строительства после устранения недостатков, указанного в Акте осмотра, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом неявка Участника долевого строительства для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, стороны согласились признать отказом Участника долевого строительства от его осмотра и согласием Участника долевого строительства на подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства без претензий без предварительного осмотра

5.8. Застройщик вправе по правилам ст. 359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Объект долевого строительства и не предавать его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 3 настоящего Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Если оплата задолженности произведена Участником долевого строительства после истечения, установленного

настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента оплаты Участником долевого строительства задолженности по Договору.

**5.9.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре. Настоящий пункт применяется и при неявке Участника долевого строительства для повторной приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Акте осмотра.

**5.10.** Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

**5.11.** Подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится одновременно с передачей ключей (за исключением случаев подписания одностороннего Акта приема-передачи в связи с неявкой Участника). При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, а также Общего имущества в Многоквартирном доме, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания соответствующего Акта приема-передачи.

**5.12.** В случае подписания одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право в любое время обратиться к Застройщику за получением ключей, при этом он несет обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства со дня составления одностороннего акта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**5.13.** Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства. В указанном случае Стороны подписывают соглашение, в котором предусматривают порядок и срок подачи документов на регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также вознаграждение Застройщика за оказываемую дополнительную услугу.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что Объект долевого строительства соответствует описанию, приведенному в Приложении 2 к Договору.

**6.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет **5 (Пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**6.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче помещения в Многоквартирном доме.

**6.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта и (или) переоборудования (переустройства и (или) перепланировки), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**6.5.** Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства в пределах **5% (пять процентов)** от Проектной площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Договора и не признается существенным изменением размера Объекта долевого строительства. При этом будет производиться перерасчет Цены Договора по правилам, указанным в п. 3.8 Договора.

В связи с указанным Стороны допускают, что площадь отдельных помещений (частей), при их наличии, в Объекте долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений (частей), при их наличии, Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что Проектная площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в абз. 2 настоящего пункта.

**6.6.** Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства энергоресурсов, а также работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Многоквартирный дом подключен к сетям энергоснабжения, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и энергоресурсы могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации и энергоснабжения заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и после передачи Объекта долевого строительства эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи помещений участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется обеспечить все от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Многоквартирного дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

**6.7.** Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Многоквартирного дома, в числе прочих, следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения:

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

**6.8.** Допускается создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений Объекта согласно ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома и т.п.) на первом и верхних технических этажах Многоквартирного дома (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на дату соответствующего нарушения обязательств виновной Стороной. Размеры неустойки (штрафа, пени) и основания ответственности Сторон помимо описанных ниже в настоящем разделе Договора, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7.2.** В случае нарушения срока внесения долевого взноса (в том числе в случае нарушения срока внесения платежа, предусмотренного п. 3.8 Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.3.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**7.4.** В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.3.7., п. 4.3.8. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение

одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется. Стоимость самовольно выполненных Участником долевого строительства неотделимых улучшений в Объекте долевого строительства возмещению не подлежит.

**7.5.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, не указанным в Законе № 214-ФЗ, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора, за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора.

**7.6.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы незамедлительно письменно уведомляет другую Сторону.

## **8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

**8.1.** Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.2.** Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

**8.3.** Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Участнику долевого строительства отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных в Договоре, в соответствии с положениями п. 8.4 Договора. Под существенным нарушением Участником долевого строительства условий Договора, влекущим за собой право Застройщика отказаться от исполнения Договора, подразумевается следующее:

8.3.1. при единовременной оплате по Договору – в случае просрочки внесения платежа на срок более чем на 2 (Два) месяца;

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

8.3.3. в иных случаях нарушения Участником долевого строительства обязательств по Договору, когда право Застройщика на отказ от Договора предусмотрено законодательством, действующим на дату совершения Участником долевого строительства соответствующего нарушения.

**8.4.** В случае наличия оснований, указанных в п. 8.3 Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости устранения нарушения Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с описью вложения, которое не может быть направлено ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления письменного предупреждения, указанного в настоящем пункте, и при условии неисполнения Участником долевого строительства требования о погашении задолженности.

**8.5.** Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном беспорядном порядке, без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора, отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Застройщиком условий, предусмотренных в Договоре. Под существенным нарушением Застройщиком условий Договора, подразумевается следующее:

8.5.1. неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 4.1 Договора, на 2 (Два) месяца, при отсутствии вины Участника долевого строительства;

8.5.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ;

8.5.3. существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства;

8.5.4. в иных установленных Законом № 214-ФЗ случаях.

**8.6.** В случае отказа Участника долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора по изложенным в п. 8.5 Договора основаниям, Договор считается расторгнутым со дня получения Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**8.7.** Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.5 Договора, с даты расторжения Договора и обращения Участника долевого строительства к Застройщику за получением денежных средств обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченным им в счет Цены Договора в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ, а также уплатить проценты на

эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

**8.8.** Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.3 Договора, в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем, после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

**8.9.** Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению 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.

При отсутствии вины Застройщика и при наличии его согласия на расторжение Договора Застройщик освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства. На основании соглашения о расторжении Договора с Участником долевого строительства Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в порядке и сроки, установленные соответствующим соглашением.

**8.10.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, не указанным в Законе №214-ФЗ, Застройщик вправе произвести возврат денежных средств, причитающихся Участнику долевого строительства в связи с расторжением Договора в течение [●].

**8.11.** В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

**8.12.** В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, а также в иных предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Уполномоченным банком на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в договоре счета эскроу либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

**9.1.** Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд может, а в случае, когда законодательством Российской Федерации предусмотрен обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров обязана, предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов-обоснований и документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения претензии.

**9.2.** В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**10.1.** Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ и вступает в силу с момента такой регистрации. Стороны договорились приложить все усилия к тому, чтобы зарегистрировать Договор и оказывать любое возможное содействие друг другу в ходе такой регистрации.

**10.2.** Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

**10.3.** Признание одного или нескольких пунктов Договора недействительными не влечет недействительность Договора в целом.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на любое реформирование Земельного участка в период или после завершения строительства Многоквартирного дома с правом сформировать часть Земельного участка, на которой расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, в самостоятельный земельный участок путем раздела Земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации Многоквартирного дома, установленных планом застройки Земельного участка и Проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения Многоквартирного дома. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Многоквартирном доме не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома.

**11.2.** Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов с целью исполнения настоящего Договора. Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

**11.3.** Любая корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом, корреспонденция будет считаться полученной, если иное не предусмотрено прочими положениями Договора:

- доставкой лично или курьером Стороны-отправителя – в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- заказными (или ценными) письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам для корреспонденции, указанным в **Приложении 1** к Договору.

**11.4.** Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.5.** В случае если Договор подается на регистрацию в Орган регистрации прав обычным способом, то Договор составляется и подписывается в количестве экземпляров по числу Сторон и один - для Органа регистрации прав.

В случае если Договор подается на регистрацию в Орган регистрации прав в электронном виде, то Договор составляется в электронном виде и подписывается Сторонами УКЭП.

**11.6.** К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение 1 – Реквизиты Сторон;

- Приложение 2 – Параметры Объекта долевого строительства, включает:

2.1. Проектная экспликация Объекта долевого строительства

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа создаваемого Многоквартирного дома;

2.3. Перечень внутренних работ в Объекте долевого строительства;

- Приложение 3 – Цена Договора. Порядок оплаты;

- Приложение 4 – Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в Приложениях с заглавной буквы, имеют значение, установленное Договором.

**ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор Удальцов Е.М.

\_\_\_\_\_

## РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] ("Договор").

**1. Реквизиты Застройщика:**

1.1. Полное наименование:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ШЕЛЬФ»**

1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ШЕЛЬФ»

1.3. ИНН: 7810903853

1.4. ОГРН: 1207800124344

1.5. КПП: 781001001

**1.6. Платежные реквизиты:**

Счет: [●]

Банк: [●]

Корр. счет: [●]

БИК: [●]

**1.7. Контактные данные:**

Адрес (место нахождения): 196158, Санкт-Петербург г, Космонавтов пр-кт, дом 102, корпус 1 стр 1, помещение 84-Н, офис №1

Адрес для корреспонденции: [●]

Телефон: [●]

Адрес электронной почты: [●]

**2. Реквизиты Участника долевого строительства:<sup>1</sup>**

2.1. Фамилия, имя, отчество (при наличии): [●]

2.2. Пол: мужской / женский

2.3. Дата рождения: [●]

2.4. Место рождения: [●]

2.5. Гражданство: [●]

2.6. Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): [●]

**2.7. Документ, удостоверяющий личность:**

Вид документа: паспорт РФ [●]

Номер, серия документа: [●]

Выдавший орган: [●]

Дата выдачи: [●]

Срок действия документа: [●]

**2.8. Контактные данные:**

Адрес места жительства: [●]

Адрес места пребывания (временной регистрации): [●]

Адрес для корреспонденции: [●]

Телефон: [●]

Адрес электронной почты: [●]

**2.9. Платежные реквизиты<sup>2</sup>:**

Счет: [●]

Банк: [●]

Корр. счет: [●]

БИК: [●]

**3. Форма, вид права требования, собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства: [●] право собственности / общей совместной собственности / общей долевой собственности в следующих долях: [●]**

## ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор Удальцов Е.М.

<sup>1</sup> Для юридического лица заполняется аналогично п. 1.

<sup>2</sup> Указываются при наличии на дату подписания Договора

**ПАРАМЕТРЫ ПОМЕЩЕНИЯ**  
**2.1. ПРОЕКТНАЯ ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] ("Договор").

1. Функциональное назначение: жилое
2. Тип: квартира
3. Условный номер: [●]
4. Секция: [●]
5. Этаж: [●]
6. Количество комнат: [●]
7. Проектная общая площадь, м<sup>2</sup>: [●], в том числе:
  - Комната, м<sup>2</sup>: [●]
  - Комната, м<sup>2</sup>: [●]
  - Кухня, м<sup>2</sup>: [●]
  - Коридор, м<sup>2</sup>: [●]
  - Туалет, м<sup>2</sup>: [●]
  - Ванная, м<sup>2</sup>: [●]
8. Балкон / Лоджия
  - Площадь: м<sup>2</sup>: [●]
  - Примечание: остекленный / остекленная

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор Удальцов Е.М.

\_\_\_\_\_

**2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПЛАНЕ ЭТАЖА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] ("Договор").

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор Удальцов Е.М.

\_\_\_\_\_

**2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ВНУТРЕННИХ РАБОТ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [•] от [•] ("Договор").

[•]

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики Объекта долевого строительства могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном законом порядке.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства либо делающим Объекта долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор Удальцов Е.М.

\_\_\_\_\_

**ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] ("Договор").

1. **Цена Договора:** [●] ([●]) рублей;
2. **Цена одного квадратного метра:** [●] ([●]) рублей
3. **Порядок и сроки уплаты Цены Договора:** [●]

№	Источник оплаты	Размер платежа, рублей	Срок платежа	Способ внесения денежных средств на Счет эскроу

4. При осуществлении платежа Участник долевого строительства обязуется указывать следующее **назначение платежа:**

«Оплата по договору участия в долевом строительстве №[●] от [●], НДС не облагается».

В случае осуществления платежа третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа:

«Оплата за [●] ФИО по договору участия в долевом строительстве №[●] от [●], НДС не облагается.»

**ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор Удальцов Е.М.

\_\_\_\_\_

## ФОРМА АКТА ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] ("Договор").

Форма акта является примерной и исходя из конкретной ситуации, в том числе в случае изменения законодательства, может быть изменена в части или полностью.

**Акт приема-передачи помещения и исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве**

**Санкт-Петербург [●]**

[●], именуемый (-ая, -е) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ШЕЛЬФ»**, в лице [●], действующего на основании [●], именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № [●] от [●], номер регистрации в едином государственном реестре недвижимости [●], дата регистрации [●], составили и подписали настоящий Акт приема передачи помещения и исполнения обязательств (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Во исполнение своих обязательств по Договору Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял для дальнейшего оформления в собственность [●]<sup>1</sup> Объект долевого строительства во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: [●]<sup>2</sup>, со следующими характеристиками: [●]<sup>3</sup>.

2. Данные технической инвентаризации предоставлены [●], ИНН [●], ОГРН [●]<sup>4</sup>.

3. Цена Договора на момент составления настоящего Акта составляет [●] ([●]) рублей.<sup>5</sup>

4. Застройщик подтверждает, что Цена Договора оплачена Участником долевого строительства в полном объеме и надлежащим образом.<sup>6</sup>

5. Стороны подтверждают, что они друг к другу претензий, в т. ч. финансовых не имеют.<sup>7</sup>

6. Участник долевого строительства подтверждает, что на дату подписания Акта вышеуказанный Объект долевого строительства соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.<sup>8</sup>

7. При подписании Акта Участнику долевого строительства передана инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. При подписании Акта Участнику долевого строительства переданы ключи от Объекта долевого строительства.

9. С момента подписания настоящего Акта Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства (п. 1 ст. 459 ГК РФ).

10. С момента подписания настоящего Акта Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства и оплате коммунальных платежей (пп 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ).

11. Настоящий Акт составлен в количестве экземпляров по числу Сторон и один - для Органа регистрации прав.

12. Реквизиты и подписи Сторон:

**ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Генеральный директор Удальцов Е.М.

<sup>1</sup> При необходимости подлежит корректировке на: в общую совместную собственность либо в общую долевую собственность в следующих долях: [●].

<sup>2</sup> Указывается адрес (постоянный/почтовый адрес), присвоенный уполномоченным органом власти.

<sup>3</sup> Указываются характеристики Объекта долевого строительства, согласно кадастровым документам.

<sup>4</sup> Указываются сведения об организации, проводившей кадастровые работы / кадастровом инженерере.

<sup>5</sup> Указывается итоговая Цена Договора с учетом доплаты или возврата, согласно пунктам 3.2, 3.8 Договора.

<sup>6</sup> При необходимости подлежит корректировке.

<sup>7</sup> При необходимости подлежит корректировке.

<sup>8</sup> При необходимости подлежит корректировке.