**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**\_\_\_/\_\_\_

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

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Доступное Жилье»**, зарегистрировано 06.10.2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу в соответствии с записью в Едином государственном реестре юридических лиц, ОГРН: 1207800128348, ИНН: 7810904350, КПП: 781101001, адрес: 188678, Санкт-Петербург, ул. Седова, д. 13, литера А, в лице Генерального директора Погорелова Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее - Участник Долевого строительства), с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

# 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. «**Застройщик»** – общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Доступное Жилье», владеющее на праве собственности земельным участком площадью 1 399 кв.м., о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись регистрации № 78:12:0710402:7-78/011/2020-4 от 15.12.2020 г., категория земель: для размещения жилого дома (жилых домов), кадастровый номер: 78:12:0710402:7, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 30, литера Д и привлекающее денежные средства **«Участников долевого строительства»** в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, на основании полученного разрешения на строительство;

1.1.2. **«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями»** (далее - Многоквартирный дом) в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

Вид: Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями;

Назначение: жилое;

Количество этажей: 10;

Количество подземных этажей: 1;

Высота: 33,7 м;

Площадь застройки 910,0 кв.м.

Общая площадь Многоэтажного жилого дома: 4 808,0 кв.м;

Площадь встроенно-пристроенных помещений: 346,7 кв.м;

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): 2257,5 кв.м;

Общая площадь Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_;

Материал наружных стен: \_\_\_\_\_\_\_;

Поэтажные перекрытия: \_\_\_\_\_\_\_;

Класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_\_\_

Сейсмостойкость: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество квартир: 50 шт.;

Количество 1-комнатных квартир: 32 шт.;

Количество 2-комнатных квартир: 16 шт.;

Количество 3-комнатных квартир: 2 шт.;

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас): 2352 кв.м;

Общая площадь встроенно-пристроенного подземного гаража: 848 кв.м.

Строительство Многоквартирного дома Застройщик организует по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 30, литера Д. Указанный адрес является строительным. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

1.1.3. **«Участник долевого строительства»** – физическое (юридическое) лицо, заключившее с Застройщиком Договор участия в долевом строительстве и вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях Договора.

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

1.1.5. **Проектная общая площадь** **Объекта долевого строительства** – площадь, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

1.1.6. **Общая приведенная площадь** **Объекта долевого строительства** – площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими [коэффициентами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_208974/6bf669ac2e5052bd659d27ec1458451a159edeb1/#dst100011): 0,5 – для лоджии; 0,3 – для балкона и террасы, 1,0 – для веранд, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр).

1.1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь (без учета площади балконов/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных уполномоченной организацией обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.1.8. **Компенсационный фонд** - фонд, формируемый за счет отчислений (взносов) Застройщика, в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - Участников долевого строительства.

Функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщиков осуществляет Фонд.

1.1.9. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

# 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

# ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. В соответствии с ч. 1 ст. 3 Закона о долевом строительстве право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства в строящемся (создаваемом) Многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

2.1.1. Разрешение на строительство Многоквартирного дома № 78-012-0513-2022, выдано 13 декабря 2022 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сроком действия до 13 декабря 2026 года;

2.1.2. Проектная декларация, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>). Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.1.3. [Выписка](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=57713&date=02.03.2023) из Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок;

2.1.4. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Закона о долевом строительстве Застройщиком № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.2. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.1. Договора.

2.3. В соответствии с ч. 2 ст. 3 Закона о долевом строительстве Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства и заверяет Участника долевого строительства о следующих обстоятельствах, имеющих значение для заключения и исполнения Договора:

2.3.1. Наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;

2.3.2 Отсутствие процедуры ликвидации юридического лица - Застройщика;

2.3.3 Отсутствие в отношении юридического лица - Застройщика решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;

2.3.4 Отсутствие в отношении юридического лица - Застройщика решения арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

2.3.5 Отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) сведений о юридическом лице - Застройщике в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

2.3.6. Отсутствие у юридического лица - Застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы РФ за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве;

2.3.7. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Застройщика, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - Застройщиком, главный бухгалтер Застройщика соответствуют требованиям, установленным [ст.3.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/afaea53826e0c2bb9c1d217a3884919161b42ece/#dst100453) Закона долевом строительстве;

2.3.8. Наличие выданного до заключения Застройщиком договора с первым Участником долевого строительства в соответствии с [ч. 2.1 ст. 19](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/a9d2c9fd3a6b153a7b2094a93824ee93f1ed2881/#dst299) Закона о долевом строительстве заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом о долевом строительстве.

2.4. В порядке ч. 9 ст. 4 Закона о долевом строительстве к отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется [законодательство](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_433294/) РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом о долевом строительстве.

2.5. Участнику долевого строительства предоставлены достоверные, полные и не вводящие в заблуждение сведения.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный п. 7.1. Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, с кадастровым номером № 78:12:0710402:7 площадью 1 399 кв.м. и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный в пункте 7.1 Договором, передать Участнику долевого строительства двухкомнатную квартиру, расположенную в строительных осях: Вс8-Лс8/10с8-15с8 на 2-ом этаже в 8 секции Объекта, тип 1, имеющую условный № 680 (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома

3.2.Описание Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Назначение объекта долевого строительства:

Этаж: \_\_\_\_\_\_\_

Проектная общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_

Количестве комнат: \_\_\_\_\_\_\_

Площадь комнат: \_\_\_\_\_\_\_

Приведенная площадь: \_\_\_\_\_\_

Площадь частей жилого помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе площадь комнаты 1 - \_\_\_\_\_\_, комнаты 2 - \_\_\_\_

Площадь частей нежилого помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе кухня – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, прихожая – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, санузел \_\_\_\_\_\_\_\_\_, санузел 2 – \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Площадь помещения вспомогательного использования: \_\_\_\_\_\_\_

Площадь лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении: \_\_\_\_\_\_\_

Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией: \_\_\_\_\_\_

3.3. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ: стены – без отделки в жилых помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах, в санузлах и ванных комнатах; пол – стяжка в жилых помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах, санузлах и ванных комнатах; потолок – без отделки в жилых помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах; потолок в санузлах и ванных комнатах: без отделки; гидроизоляция - в санузлах (пол, стены частично), вывод сантехнических труб – предусмотрено согласно проекта, разводка электричества - по квартире с установкой электрических розеток и выключателей по проекту, предусмотрен ввод для телефона, интернета, ТВ, счетчики - электроснабжения, горячей и холодной воды, установлены радиаторы отопления, выполнена разводка труб теплоснабжения, маскировка инженерных коммуникаций не производится, окна и балконные двери - с двухкамерными стеклопакетами, одна из створок поворотно откидная, холодное остекление балконов/лоджий, входная дверь - металлическая.

3.4. Местоположение Объекта долевого строительства отражено на плане, являющегося Приложением № 1 к Договору и является его неотъемлемой частью. План Объекта долевого строительства, обуславливает расположение Объекта долевого строительства относительно Многоквартирного жилого дома, других помещений на этаже, а также расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас). Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства 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 Объекте долевого строительства отражается в п. 3.2., п. 3.3. Договора.

3.5. Окончательная площадь и адрес Объекта долевого строительства определяется после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности (аренды) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательства Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном земельном участке.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Доступное Жилье».

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

**Депонент:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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 порядке, предусмотренном п. 4.2.1. настоящего Договора.

4.2.1. Уплата цены Договора Участником долевого строительства на Счет эскроу производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период в безналичном порядке.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее - Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее - Кредитный договор). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.2.2. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в п. 4.2.1. настоящего Договора, досрочно и единовременно.

4.2.3. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной п. 4.1. Договора цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www. sberbank.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу настоящий Договор, 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 Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается в день подписания Депонентом в отделении ПАО Сбербанк Договора счета эскроу.

ПАО Сбербанк (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 Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

4.4. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (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 Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 10 настоящего Договора.

4.5. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.6. Не указанные в 3.3 Договора отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

4.7. Застройщик после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома сообщает Участнику долевого строительства информацию о фактической площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера органами технической инвентаризации и об окончательной цене Договора. Окончательная цена Договора определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объект долевого строительства на площадь Объект долевого строительства по данным их первого обмера органами технической инвентаризации или иной организации, имеющей право проводить обмеры в соответствии с законодательством РФ.

4.8. При увеличении площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера более чем на 1 (один) кв.м. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежную сумму, являющуюся разницей между окончательной ценой Договора, определённой по правилам п. 2.1. Договора исходя из фактической площади Объекта долевого строительства, и уже уплаченной Участником долевого строительства денежной суммой (в случае, если счет эскроу будет закрыт). При действующем счете эскроу доплату необходимо произвести на него.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.9. При уменьшении площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера органами технической инвентаризации более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму, являющуюся разницей между величиной денежных средств, уже уплаченных Участником долевого строительства по Договору, и окончательной ценой Договора, определённой по правилам п. 2.1. Договора исходя из фактической площади Объекта долевого строительства.

4.10. Пункты 4.8. и 4.9. Договора применяются только в том случае, если с момента заключения Договора до первого обмера не производились изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объекта долевого строительства и других работ, повлекших изменение проекта, отраженного в Приложении № 1 к 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.

4.11.При изменении приведенной площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.8. и п. 4.9. Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с составлением дополнительного соглашения к Договору с момента получения Сторонами данных о фактической площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера и направления заинтересованной стороной другой стороне письменного требования о произведении доплаты/возврата денежных средств за увеличение/уменьшение площади Объекта долевого строительства. Указанное письменное требование должно быть исполнено в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения сведений о получении участником долевого строительства настоящего уведомления либо при возврате письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.12. Застройщиком не могут быть приняты обмеры, заказанные Участником долевого строительства самостоятельно после произведения чистовой отделки в Объекте долевого строительства, как достоверные.

4.13. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Стороны определяют изменение приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5% от приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1.2. Договора.

4.14. При увеличении цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в Компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном [статьей 23.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/3869dc60c1a1cef6851d1398d33c19b1f77f15ca/#dst100552) Закона о долевом строительстве.

4.15. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену Договора не включены.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1. Застройщик обязан:**

5.1.1. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение законодательства о долевом строительстве и условий Договора.

5.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, Договором и положениями Закона о долевом строительстве.

5.1.3. Построить (создать) Многоквартирный дом в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства, обусловленной Договором цены в соответствии с п. 4.1. Договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.4. Обеспечить проектирование Многоквартирного дома и получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.5. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

5.1.6. По требованию Участника долевого строительства предоставлять для ознакомления информацию (документы) об Объекте долевого строительства (ч.2 ст.21).

5.1.7. Предоставить и (или) опубликовать в средствах массовой информации и (или) разместить в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети «Интернет» проектную декларацию на Объект долевого строительства (ч.1 ст.3).

5.1.8. Предоставить проектную декларацию в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при заключении первого договора долевого участия (ч.2 ст.19).

5.1.9. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

5.1.10. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи по адресу, указанному в Договоре.

5.1.11. Передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором в порядке и в срок Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством РФ.

5.1.12. Предоставлять для ознакомления любому обратившемуся лицу информацию (документы) в соответствии с требованиями части 2 статьи 20 Закона о долевом строительстве.

5.1.13.Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. (ч.1 ст.12).

5.1.14. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

5.1.15. Оплачивать расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плату за коммунальные услуги, в Многоквартирном доме, для строительства которых привлекались средства Участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

5.1.16. В случае расторжения Договора вернуть Участнику долевого строительства денежные средства и пеню в установленном ч.ч.2, 3, 5, 6 ст.9 Закона о долевом строительстве порядке и сроки.

**5.2. Застройщик вправе:**

5.2.1. Привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома.

5.2.2. Страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору.

5.2.3. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным [статьей 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/49cb99b1bfe1a09caaf585874de97bdb34fc6d48/#dst100054) Закона о долевом строительстве, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав [заявления](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_435796/cec1426bfc121f7a68bbbeb22f4d7b7897948bb2/#dst100016) о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой Объект и указанного в [пункте 3 части 11 статьи 48](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_425556/dac27a09269eef4667312b67231518014c5a6544/#dst101092) Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

5.2.3.1. Застройщик вправе осуществить перевод передаточного акта в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ документа (передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства;

5.2.3.2. Застройщик после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

**5.3. Участник долевого строительства обязан:**

5.3.1. Уплатить цену Договора до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию путем внесения денежных средств в сроки и размере, предусмотренные разделом 4 Договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) Счет эскроу.

5.3.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика.

5.3.3. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3.4. С даты приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по акту приема-передачи, нести все расходы, не входящие в цену Договора, предусмотренную п. 4.1. Договора по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе по оплате коммунальных платежей, а именно водо-, тепло-, электроснабжению, канализации и т.п.

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

5.3.6. Участник долевого строительства обязуется не производить без соответствующих разрешений и согласований демонтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) Объекта долевого строительства, межкомнатных перегородок, перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации, вентиляционных блоков и иных конструкций Объекта долевого строительства.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

5.3.7. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

5.3.8. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о недопустимости самовольного переоборудования жилых помещений и внутриквартирных инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров тепло-, водо-, энергоснабжения и подписания актов приема-передачи всех Объектов долевого строительства Многоквартирного дома.

5.3.9. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такой расписки.

5.3.10. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирного дома, установленным действующим законодательством РФ поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счёт оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

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

5.3.12. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

**5.4. Участник долевого строительства вправе:**

5.4.1. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в [ч. 1 ст. 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=02.03.2023&dst=100243&field=134) Закона о долевом строительстве, в Договоре и действующем законодательстве РФ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных [ч. 2 ст. 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=02.03.2023&dst=100244&field=134) Закона о долевом строительстве.

5.4.2. После передачи Застройщиком Объекта по акту приема-передачи Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

**6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязуется 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.

6.2. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается следующее: непригодность Объекта долевого строительства в целом, помещений Объекта долевого строительства 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.

6.3. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную 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.

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

6.6. После предъявления требования Застройщику, указанного в пункте 6.4 Договора, Участник долевого строительства обязан обеспечить доступ к Объекту долевого строительства для его осмотра Застройщиком и эксплуатирующей организацией, с целью фиксации недостатков (дефектов), установления причины их возникновения, а также определения сроков их устранения. По результатам обследования составляется соответствующий акт.

6.7. Застройщик устраняет выявленные недостатки самостоятельно или с привлечением иных организаций.

6.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с [ч. 2 ст. 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/ec477af1fa0c9ca283f1c6b7e9262650fdc94940/#dst100069) Закона о долевом строительстве.

6.9. Стороны признают, что площадь Объект долевого строительства, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 3.2. Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором и/или Законом о долевом строительстве.

6.10. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений 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 общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.1. Договора.

6.11. Гарантийный срок для Объекта 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 передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

6.12. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.13. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.14. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа мест общего пользования (МОП), Объекта долевого строительства и его частей (в том числе входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий) или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации мест общего пользования (МОП ), Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения 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.

6.15. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, 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, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

**7. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – 2 квартал 2025 г.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи – в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. 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 приёмки Объекта долевого строительства.

7.3. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный п. 7.1. Договора срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

7.4. Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного п. 7.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства или в случае, если Договором предусмотрен срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия в принятии Объекта долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за 14 (четырнадцать) дней и позднее чем за 1 (один) месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае изменения адреса Участника долевого строительства, о котором он не сообщил в соответствии с условиями Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

7.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.4. Договора.

После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

7.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный [п.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/49cb99b1bfe1a09caaf585874de97bdb34fc6d48/#dst100248) 7.6. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.7. Договора) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 7.1. Договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в 7.2. Договора). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 7.6. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.9. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех ее 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.

Сроки и порядок по устранению недостатков работ в отношении Объекта долевого строительства указываются в отдельно составленном Сторонами акте.

Участник долевого строительства обязан подписать акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления (в письменной или устной форме) о выполнении Застройщиком надлежащим образом выполненных работ.

7.10. Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи, при этом в акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Объекта долевого строительства и/или по цене Договора.

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

7.12. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта Участник долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.3.2. Договора.

7.13. Подписывая Договор, Участник долевого строительства дает согласие на то, что после завершения строительства Многоквартирного дома, в целях обеспечения нормальной профессиональной эксплуатации подводящих инженерных сетей и сооружений, находящихся в общей долевой собственности (теплотрасса, электрические сети, водопровод, канализация, БКТП, ВНС, КНС и т.д.) будут переданы безвозмездно в собственность Застройщику для дальнейшей передачи специализированным эксплуатирующим организациям (сетевым компаниям).

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300  [ставки рефинансирования](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/) ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный сторонами разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, если Участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.5. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 1 (одного) процента цены товара согласно [п. 1 ст. 23](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=433294&date=02.03.2023&dst=100399&field=134) Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный [п. 1 ст. 23](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=433294&date=02.03.2023&dst=100399&field=134) Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, если Участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

8.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного срока возврата Участнику долевого строительства денежных средств или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, если Участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса.

8.8. Застройщик, в соответствии с законодательством РФ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с Законом о долевом строительстве.

8.9. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных разделом 7 Договора.

8.10. Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - описок, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено Законом о долевом строительстве, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством РФ.

**9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, пандемии, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, техногенных катастроф, забастовки, боевые и военные действия, террористические акты, а также правовые акты органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, принятые после заключения Договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию, которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору.

9.2. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора, а также прекращении.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в 10 (десятидневный) срок со дня прекращения последствий таких обстоятельств.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 2 (двух) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

9.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

9.7. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

**10. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

10.2. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

10.3. 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. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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.

10.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.8. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении договора. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

10.9. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных разделом 7 настоящего Договора.

10.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства 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.

10.11. В соответствии с требованиями ст. 450.1 ГК 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 т.ч. - в 14 (четырнадцати) дневный срок 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 Объект долевого строительства был передан Участнику долевого строительства, но не был им полностью оплачен, неоплаченный Объект долевого строительства подлежит возврату Застройщику в 7 (семидневный) срок по акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

10.12. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора.

**11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

11.3. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 1.2. Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством РФ.

11.4. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

11.5. Настоящий договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_425556/dac27a09269eef4667312b67231518014c5a6544/#dst101065) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11.6. О государственной регистрации перехода прав по Договору Участник долевого строительства в 10 (десяти) дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

11.7. 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.

11.8. С момента государственной регистрации Договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней предоставить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки права требования с отметкой о регистрации и копию документа, подтверждающего личность нового Участника долевого строительства или его нотариальную копию.

11.9. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

**12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

12.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.2. 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.

**13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

13.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит [государственной](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_442375/dac27a09269eef4667312b67231518014c5a6544/#dst100689) регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и представлен на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в электронном виде, который соответствует по содержанию приведенному тексту Договора.

Государственная регистрация договора может быть осуществлена посредством обращения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) по месту нахождения Застройщика или иной МФЦ согласованный Сторонами дополнительно.

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

13.3. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, либо Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор участия в долевом строительстве, указанную в п. 1.1 Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что им не были совершены действия направленные на государственную регистрацию Договора в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

**14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

14.3. Любые изменения и дополнения к 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.

14.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

14.5. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с ГК РФ.

14.6. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

14.7. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.8. До заключения Договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, в соответствии с [частью 13](file:///C:\arsenalestate.ru\consultantplus\::offline:ref=C2B333A4EAF443F702B2CFAF8CDE44B87F5858F54FD9504ACE69B0C9CE400AEABB4190EB2752D03FP2I4M) ст. 161 ЖК РФ, управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (ст. 161 ЖК РФ).

14.9. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 г. Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях исполнения Договора, в целях, связанных с обращением в кредитные организации за предоставлением Участнику долевого строительства кредита на приобретение прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, обращением в страховые компании в целях заключения Договоров страхования, подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью представления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщика и третьими лицами. Список лиц, которым Застройщик вправе раскрыть (передать) на обработку персональные данные Участника долевого строительства, может быть раскрыт на официальном сайте Застройщика в сети интернет, там же Застройщик вправе раскрыть правила обработки персональных данных субъектов персональных данных.

14.10. 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.

14.11. Также Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться в ООО Строительная Компания «Доступное Жилье», 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 и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

14.12. Договор подписан Сторонами электронными подписями и представлен на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в электронном виде, который соответствует по содержанию приведенному тексту Договора. Данный текст Договора составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, и подписан Сторонами для целей обеспечения подтверждения наличия подписанного Сторонами Договора до получения подтверждения о произведенной в электронном виде государственной регистрации Договора.

**15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник Долевого строительства:** |
| Общество с ограниченной ответственностью  Строительная компания «Доступное жилье»  ИНН: 7810904350  КПП: 781101001  ОГРН: 1207800128348  Юридический адрес: Санкт-Петербург,  ул. Седова, д. 13, литера А, помещ.6-Н, офис 226  р/с: 40702810855000029296  к/с: 30101810500000000653  БИК: 044030653  E-mail: info@sk-dg.ru | Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, место рождения:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина  РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Телефон:  e-mail: |
|  |  |
| **Генеральный директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Погорелов В.В. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник Долевого строительства:** |
| Общество с ограниченной ответственностью  Строительная компания «Доступное жилье»  ИНН: 7810904350  КПП: 781101001  ОГРН: 1207800128348  Юридический адрес: Санкт-Петербург,  ул. Седова, д. 13, литера А, помещ.6-Н,офис 226  р/с: 40702810855000029296  к/с: 30101810500000000653  БИК: 044030653  E-mail: info@sk-dg.ru | Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, место рождения:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина  РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Телефон:  e-mail: |
|  |  |
| **Генеральный директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Погорелов В.В. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |