**ДОГОВОР №\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью** **«Специализированный застройщик Охтинский» (ООО «СЗ Охтинский»),** зарегистрировано 26.03.2019 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области в соответствии с записью в Едином государственном реестре юридических лиц, ОГРН 1194704007189, ИНН 4705080411, КПП 470701001, адрес: 188480, Ленинградская область, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 33, помещение 2, в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управление проектами» (ООО «УП) – управляющей организации ООО «СЗ Охтинский» Сидельникова Виктора Александровича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 24 сентября 2019 года № ЕИО-1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** и

|  |
| --- |
|  |
| Фамилия, имя, отчество (при наличии), пол (женский/мужской) |
|  |
| Дата рождения |
|  |
| Место рождения, гражданство |
|  |
| Наименование, серия и номер документа |
|  |
| Кем и когда выдан, код подразделения |
|  |
| Адрес регистрации |
|  |
| Адрес проживания |
|  |
| Адрес для корреспонденции |
| ИНН |
| СНИЛС |
|  |

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, далее совместно именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **«Застройщик»** – хозяйственное общество, которое имеет в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.
   2. **«Объект»** - создаваемое недвижимое имущество, сведения о котором указаны в п.2.3. настоящего Договора. Проектная декларация Объекта размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.
   3. **«Земельный участок»** – земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Оборонная, уч. № 31/1 (кадастровый номер земельного участка № 47:07:0712012:61) (далее – **Объект**), общей площадью 19 596 кв. м, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли - продажи земельного участка от 01 октября 2021 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 08.10.2021 г. сделана запись 47:07:0712012:61-47/055/2021-7.
   4. **«****Федеральный закон №214-ФЗ»** - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 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», в соответствии с которыми Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство № 47-RU47504307-054К-2021, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 15 декабря 2021 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 12 апреля 2022 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке.
   5. **«Квартира»** - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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», иными законами Российской Федерации.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства входящее в состав Объекта жилое помещение (далее – «**Квартира**»): **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнатную квартиру**, расположенную в строительных осях: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** на **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** этаже в **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **подъезде** (по проекту секция \_\_) Объекта, имеющую условный **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленнуюДоговором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – **до 30 декабря 2024 г.**

Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома и заключение Договора подтверждается:

- Разрешением на строительство № 47-RU47504307-054К-2021, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, решением о внесении изменений в разрешение на строительство от 15 декабря 2021 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, решением о внесении изменений в разрешение на строительство от 12 апреля 2022 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

- Проектной декларацией №47-000947 от 11 апреля 2022 года размещенной в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

- правом собственности на земельный участок.

Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

* 1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, в срок не позднее 30 июня 2025 г. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
  2. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Основные характеристики Объекта:**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид и назначение помещения | Жилое |
| Общая площадь здания, кв. м | 109883,00 |
| Площадь квартир (за исключением балконов и лоджий), кв. м | 63043,00 |
| Количество этажей | 23 в том числе: подземных 1 |
| Материал наружных стен | Газобетонные блоки и железобетон с минераловатным утеплителем, с облицовкой тонкослойной штукатуркой. |
| Материал перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | «Очень высокий» (А) |
| Сейсмоустойчивость | Классификация не требуется |

**Основные характеристики Квартиры:**

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией |  |
| Кол-во комнат в помещении |  |
| **Проектная площадь квартиры** – (под проектной площадью квартиры понимается сумма общей площади жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента (на основании Приказа Минстроя России от 15 октября 2020 г. N 631/пр). |  |
| **Приведенная площадь квартиры** – (площадь квартиры, рассчитанная с применением понижающего коэффициента для балкона 0,3/для лоджии 0,5), кв. м |  |
| Общая площадь квартиры - (площадь квартиры без учета площади балкона/лоджии), кв. м |  |
| Проектная площадь балкона/лоджии, кв. м |  |
| Площадь балкона/лоджии, рассчитанная с применением понижающего коэффициента 0,3/0,5), кв. м |  |
| Жилая площадь: кв. м |  |
| Площадь комнат: кв. м |  |
| Количество помещений вспомогательного использования |  |
| Площадь помещений вспомогательного использования (кв м), в том числе: |  |
| Кухня |  |
| Прихожая |  |
| Санузел |  |
| Ванная |  |
| Кладовая |  |

***Техническое состояние Квартиры на момент сдачи:***

Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- Выравнивание полов;

- Стены и потолки: шлифовка бетонных поверхностей и перетирка швов;

- Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле;

- Установка розеток, выключателей;

- Установка счетчиков учета расхода электроэнергии, горячей и холодной воды

- Стояки трубопроводов с разводкой до отсекающей арматуры;

- Маскировка инженерных коммуникаций не производится;

- Установка приборов отопления;

- Установка оконных блоков;

- Установка металлической входной двери.

- Остекление балконов/лоджий ( в соответствии с проектом фасадного остекления).

Указанные выше характеристики Квартиры в части размера площадей являются проектными.

После ввода Объекта в эксплуатацию площадь Квартиры считается равной площади Квартиры, указанной либо в Техническом плане Объекта в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, либо - в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН»). При этом Стороны согласовали, что площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной площади Квартиры и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Также Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры в пределах 5 (пяти) % от площади Квартиры, как в большую, так и в меньшую сторону.

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

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

* 1. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
  2. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства заверяет и гарантирует, что не имеет гражданства иностранного (ого) государств(а), совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного проживания не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022г. № 430-р.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей \_\_\_\_ копеек(далее – Цена договора), включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры) и определена Сторонами из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек за один квадратный метр приведенной площади Квартиры.
   2. В случае, если приведенная площадь фактическая, установленная (определенная) после окончания строительства Жилого дома по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Стороны производят взаиморасчеты в нижеуказанном порядке:
      1. Если приведенная площадь фактическая больше приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы. Доплата определяется как разница между приведенной площадью фактической и приведенной площадью Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, умноженной на Цену единицы площади. Доплата осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.
      2. Если приведенная площадь фактическая меньше приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между приведенной площадью фактической и приведенной площадью Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, умноженной на Цену единицы площади. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.
      3. Стороны договорились, что Цена договора не изменяется, если разница между приведенной площадью фактической и приведенной площадью Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора составляет менее 1 (одного) кв.м.
   3. Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры.
2. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения Участником долевого строительства Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, на счет эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Акционерный Банк «РОССИЯ» (сокращенное наименование АО «АБ «РОССИЯ»), генеральная лицензия № 328 от 01.09.2016 г., место нахождения: 191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д.2, лит. А.; адрес электронной почты:  [bank@abr.ru](mailto:bank@abr.ru), номер телефона: 8-800-100-11-11 (Эскроу-агент) (далее – «Счет эскроу») на следующих условиях:

- Депонент: Участник долевого строительства;

- Банк эскроу-агент: АО «АБ «РОССИЯ»;

- Бенефициар: Застройщик;

- Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п.2.3. настоящего Договора;

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

- Срок внесения депонируемой суммы: не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

- Срок ввода в эксплуатацию Объекта: до **30 декабря 2024 г.**;

- Срок условного депонирования: до **30 июня 2025 г.**;

- Банковский счет Участника долевого строительства, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче или переводе на иной счет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Банковский счет Застройщика указан в статье 11 настоящего Договора.

4.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства:

- частично за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек,;

- частично за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, предоставленных Участнику долевого строительства (Заемщику) \_\_\_\_\_ (сокращенное наименование - \_\_\_\_\_) ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, заключившее с Участником долевого строительства кредитный договор (далее по тексту – Банк) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г., заключенному в городе Санкт-Петербурге между Банком и Участником долевого строительства (Заемщик) (далее – Кредитный договор).

- частично из средств социальной выплаты в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек предоставленной \_\_\_\_\_Комитетом по строительству Ленинградской области на приобретение (строительство) жилья на территории Ленинградской области (\_\_\_\_\_ является участником основного мероприятия «\_\_\_\_\_) на основании \_\_\_\_\_на приобретение (строительство) жилья № \_\_\_\_\_, действующего до \_\_\_\_\_года, которая будет переведена путем безналичного перечисления с целевого банковского счета № \_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_на счет эскроу.

Во исполнение данного пункта, \_\_\_\_\_обязуется в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрированного в установленном порядке Договора, предоставить в Комитет по строительству Ленинградской области все необходимые документы в соответствии с условиями Мероприятия.

4.3. В целях исполнения обязательства по внесению денежных средств на счет эскроу, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в дополнительном офисе \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_в г. Санкт-Петербург безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика (далее – аккредитив) на сумму собственных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек и кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, предоставленных \_\_\_\_\_ на основании Кредитного договора, со следующими условиями раскрытия и оплаты:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек

- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- Банк-эмитент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Исполняющий банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Условие исполнения аккредитива – в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора и представления Участником долевого строительства или Застройщиком Исполняющему банку одного из следующих документов:

а) оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации настоящего Договора,

б) электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора;

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

- Расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства;

- Аккредитив исполняется на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора.

4.4. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства предлагают АО «АБ «РОССИЯ» (Эскроу-агент) заключить с Застройщиком и Участником долевого строительства трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора в соответствии с «Правилами открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ»», размещенных на официальном интернет-сайте АО «АБ «РОССИЯ» по адресу: [www.abr.ru](http://www.abr.ru), путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном «Общими условиями договора счета эскроу». Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Правил открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ»» в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном «Общими условиями договора счета эскроу».

Индивидуальные условия договора счета эскроу, надлежащим образом подписанные Депонентом и Бенефициаром, являются совместным предложением (офертой) Депонента и Бенефициара Эскроу-агенту заключить Договор счета эскроу. Индивидуальные условия договора счета эскроу могут быть подписаны Депонентом и Бенефициаром способами, указанными в «Общих условиях договора счета эскроу».

Эскроу-агент подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора Депонентом и Бенефициаром.

После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет Эскроу-агенту копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

АО «АБ «РОССИЯ» (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных Соглашением, между АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, на счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

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.

4.5. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после наступления обстоятельств, предусмотренных ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ, направляются АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициару) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению с счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 11 настоящего Договора.

4.6. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему 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(Заемщика) 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 Участником долевого строительства права собственности  на объект долевого строительства

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира 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 Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.7. В случае выплаты полученного кредита Банку до момента подписания Акта – приема-передачи или подачи документов на государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру, в течение десяти рабочих дней с момента исполнения указанного обязательства получить в Банке и предоставить Застройщику соответствующий документ, подтверждающий полное надлежащее исполнение Кредитного договора, в том числе выплату кредита и иных предусмотренных Кредитным договором денежных средств.

4.8. В случае расторжения настоящего договора часть цены Договора, оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств и кредитных средств, подлежит возврату Эскроу агентом на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , открытый в \_\_\_\_\_БИК 0\_\_\_\_\_ ИНН\_\_\_\_\_ кор/счет \_\_\_\_\_, указанный в договоре счета эскроу, права по которому переданы в залог \_\_\_\_\_ (залогодержатель).

4.9. В случае расторжения настоящего договора, независимо от причин, возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств, предоставленных согласно Свидетельству о предоставлении социальной выплаты на приобретение (строительства) жилья № \_\_\_\_\_, сумма равная социальной выплате в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек подлежит возврату в областной бюджет Ленинградской области.

1. **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**
   1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого Акта приема-передачи квартиры в Объекте.
   2. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.
   3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
   4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ.
2. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок, указанный в п. 2.2. настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.
      2. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.
   2. **Участник долевого строительства обязуется:**
      1. Уплатить Цену договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном разделами 3 и 4 настоящего Договора.
      2. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения). При государственной регистрации Застройщиком от имени Участника долевого строительства в целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора предоставить Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя(ей) Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины.
      3. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.
      4. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

**7. Порядок приема-передачи квартиры.**

7.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Квартиру на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок, указанный в п. 2.2. настоящего Договора или одностороннему Акту, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный пунктом 2.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Квартиры срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику до момента оплаты Цены Договора.

7.2. Передача Квартиры осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

7.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

7.4. При заключении Договора Стороны пришли к соглашению, что к порядку приема – передачи Квартиры применяются требования Федерального закона № 214 – ФЗ с учётом Постановления Правительства РФ от 23 марта 2022г. № 442.

7.5. В случае изменения законодательства на момент приема – передачи Квартиры к правоотношениям Сторон применяются условия настоящего Договора, в случае если они прямо не противоречат требованиям Законодательства на момент приема – передачи Квартиры.

7.6. Застройщик, не менее чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока передачи Квартиры, установленного настоящим Договором, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, а также направлено Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре, составленному в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика. В случае направления Сообщения по адресу электронной почты, оно считается полученным Участником долевого строительства в день его направления. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, если Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в настоящем пункте, а Участник долевого строительства получил указанное Сообщение Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

7.7. Передача Квартиры осуществляется с учетом следующих особенностей:

7.7.1. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения Сообщения от Застройщика, осуществив фактический осмотр Квартиры и прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема – передачи.

7.7.2. Осмотр Квартиры производится по рабочим дням с 10 до 16 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в Сообщении точное время приема Квартиры. Если Участник долевого строительства не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения Уведомления известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время осмотра Квартиры. В отсутствии извещения Участника долевого строительства о невозможности приемки Квартиры в предложенное время, Участник долевого строительства считается согласившимся с предложенным временем.

7.7.3. При уклонении Участника долевого строительства от приемки или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Участником долевого строительства Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик, по истечении 1 (одного) месяца со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры и обязательства по несению расходов на её содержание признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

7.7.4. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего Акта приема-передачи Квартиры. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, а также направлено Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре, составленному в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

7.7.5. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства и Застройщик до подписания Акта приема-передачи Квартиры обеспечивают составление Акта осмотра в соответствии с пунктом 7.7.6. настоящего Договора с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в соответствии с пунктом 7.7.7. настоящего Договора (далее – специалист), отношения по оплате услуг которого регулируются в соответствии с пунктом 7.7.8. настоящего Договора.

7.7.6. Техническое обследование Квартиры обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и осуществляется в следующем порядке:

- специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению с участником долевого строительства;

- дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается Участником долевого строительства и Застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков Квартиры, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования;

- Участник долевого строительства и Застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения Квартиры в согласованное время для участия в проведении осмотра;

- не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра специалистом Участник долевого строительства направляет Застройщику акт осмотра, включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству Квартиры.

7.7.7. Специалистом может являться лицо, обладающее специальными познаниями и необходимой квалификацией, по организации архитектурно – строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно – строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.7.8. Оплата услуг специалиста осуществляется Участником долевого строительства. Застройщик возмещает Участнику долевого строительства расходы по оплате услуг специалиста в случае, если специалист согласно акту осмотра подтвердил наличие существенных нарушений требований к качеству Квартиры.

7.7.9. В случае, если выявленные Участником несоответствия Квартиры не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в течение 60 дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

7.7.10. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Квартиры, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста в соответствии с пунктом 7.7.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры и предъявить требование Застройщику о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

7.7.11. Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня составления в соответствии с пунктом 7.7.6. настоящего Договора акта осмотра с участием специалиста.

7.7.12. При непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа в Квартиру для устранения выявленных недостатков или для составления повторного акта осмотра участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

7.8. После устранения недостатков, Застройщик повторно направляет Участником долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче в порядке, предусмотренном пунктом 7.6. настоящего Договора. Повторная приёмка Квартиры осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 7.7. настоящего Договора.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты Договора, более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.
   2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Участник долевого строительства, не исполнивший свои обязательства или исполнивших их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).
   3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Участником долевого строительства ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.
   4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.
2. **РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.
   2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
   3. В случае нарушения заверений и гарантий, указанных в пункте 2.5. настоящего Договора, Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор. О расторжении настоящего Договора на условиях настоящего пункта Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление по почте заказным письмом с описью вложения, или уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, или вручается лично под расписку. Договор считается расторгнутым с момента получения уведомления о расторжении Договора Участником долевого строительства.
   4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора, но не ранее погашения записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости
   5. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Участника долевого строительства.

9.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

9.7. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный 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 в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Участнику долевого строительства, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и т.п. Участник долевого строительства обеспечивает самостоятельно и за свой счет.

Действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 6.2.2. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по открытию аккредитива и поступлению денежных средств на счет покрытия аккредитива, заключения Участником долевого строительства договора счета эскроу, согласно условиям Договора и предоставления Застройщику документов, согласно п. 6.2.2. настоящего Договора.

Если Участник долевого строительства не выполнил действия по оплате в установленный Договором срок и/или в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не предоставил Застройщику (а в случае дистанционного подписания Договора не направил в адрес Застройщика ) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора или предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются

В случае составления Договора в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон, Стороны пришли к соглашению определить срок для подписания Договора и передачи Застройщику всех необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора 3 (три) рабочих дня, в случае дистанционного подписания Договора 5(пять) рабочих дней с даты Договора. Несоблюдение Участником долевого строительства указанных сроков, расценивается Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

В случае дистанционного подписания Договора Стороны пришли к соглашению, что подписанный Участником долевого строительства Договор и документы, необходимые для его государственной регистрации, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика коммерческой службой курьерской доставки (экспресс почтой), обеспечивающей максимально быстрый срок доставки корреспонденции, с описью вложения, за исключением случая отсутствия в регионе отправителя указанной службы, в данном случае по согласованию с Застройщиком документы направляются через почту России заказным письмом с описью вложения. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику посредством электронной связи подтверждение направления указанных в п. 6.2.2. настоящего Договора документов в рамках установленного срока.

10.1.1. После постановки Объекта на государственный кадастровый учет и после передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. В таком случае:

10.1.1.1. Застройщик вправе осуществить перевод Акта приема - передачи в форму документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с Участника долевого строительства;

10.1.1.2. Застройщик после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

* 1. Принимая во внимание ст. 421 Гражданского кодекса РФ, и в соответствии с п. 2. ст. 382 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. Согласование уступки прав по Договору является правом, а не обязанностью Застройщика.

Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Участником долевого строительства и лицом, принимающим права и обязанности Участника долевого строительства по Договору.

Замена Участника долевого строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном действующем законодательством РФ, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно.

Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку прав требования по неустойке и иным штрафным санкциям, согласно действующему законодательству, без предварительного письменного согласия Застройщика. Несоблюдение условий о предварительном письменном согласии Застройщика, влечет недействительность договора уступки.

* 1. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Участнику долевого строительства под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Участнику долевого строительства по последнему известному Застройщику адресу.
  2. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Участник долевого строительства.
  3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152 – ФЗ «О персональных данных» настоящим 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, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги 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.
  4. Договор составлен по количеству сторон в Договоре, и один экземпляр Договора для органа государственной регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон по Договору. При этом электронный документ, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон. При использовании усиленных электронных квалифицированных подписей Стороны как участники электронного взаимодействия обязаны обеспечивать конфиденциальность ключей электронных подписей, в частности не допускать использование принадлежащих им ключей электронных подписей без их согласия; при этом путем подписания Договора на бумажном носителе Стороны выражают согласие на использование принадлежащих им ключей усиленной электронной квалифицированной подписи для подписания в электронной форме Договора и соответствующих заявлений о государственной регистрации прав и предоставление их в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  5. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются в судебных инстанциях по месту нахождения Объекта в соответствии с правилами гражданского судопроизводства.
  6. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.
   2. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;

- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов;

- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения;

- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;

- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

* 1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п. 1.2. настоящего Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства.
  2. Участник долевого строительства дает письменное согласие Застройщику, на осуществление любых действий в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3 Договора на образование земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1. настоящего Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности) в том числе, но не ограничиваясь, действий по регистрации земельного участка в собственность третьих лиц, разделению, объединению, выделению, перераспределению, межеванию земельного участка, постановку на кадастровый учет, на установление и сокращение отступов от границ земельного участка или вновь образованных земельных участков до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на участке или смежном с ним земельном участке(ах), минимально до 0 м.; на постановку построенных объектов капитального строительства на земельном участке или на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах) на кадастровый учет; на изменение площади и границ многоквартирного жилого дома, построенного (созданного) Застройщиком на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), в связи с вводом в эксплуатацию следующего этапа строительства по разрешению на строительство; на залог и(или) последующий залог земельного участка банку или иной кредитной организации; на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранной зоны для прохода и проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на прекращение права собственности Застройщика на указанный земельный участок.
  3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, за государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.
  4. Приложения к настоящему Договору:

*Приложение № 1 - План* *объекта долевого строительства.*

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Охтинский» (ООО «СЗ Охтинский»)**

Юридический адрес: 188480, Ленинградская область, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 33, помещение 2

ИНН: 4705080411

КПП: 470701001

ОГРН: 1194704007189

Номер расчетного счета: 40702810800000007523

Наименование банка: АО «АБ «РОССИЯ» г. Санкт-Петербург  
Корреспондентский счет: 30101810800000000861  
БИК: 044030861

Телефон (для связи): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Сидельников В.А./

**Участник долевого строительства:**

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

**План объекта долевого строительства**

Подъезд **\_\_\_\_\_** (по проекту секция \_\_), этаж \_\_\_\_\_

*(план этажа)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Строительные оси | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *(план квартиры)* | * Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией | \_\_\_\_ |
| * Кол-во комнат в помещении | \_\_\_\_ |
| * Приведенная площадь квартиры | \_\_\_\_ |
| * Общая площадь квартиры - (площадь квартиры без учета площади балкона/лоджии), кв. м | \_\_\_\_ |
| * Площадь комнат (жилая) | \_\_\_\_ |
| * Площадь кухни | \_\_\_\_ |
| * Площадь прихожей | \_\_\_\_ |
| * Площадь санузла | \_\_\_\_ |
| * Площадь балкона/лоджии, рассчитанная с применением понижающего коэффициента 0,3/0,5), кв. м | \_\_\_\_ |
| * Проектная площадь балкона/лоджии, кв. м. | \_\_\_\_ |

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Охтинский» (ООО «СЗ Охтинский»)**

Юридический адрес: 188480, Ленинградская область, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 33, помещение 2

ИНН: 4705080411

КПП: 470701001

ОГРН: 1194704007189

Номер расчетного счета: 40702810800000007523

Наименование банка: АО «АБ «РОССИЯ» г. Санкт-Петербург  
Корреспондентский счет: 30101810800000000861  
БИК: 044030861

Телефон (для связи): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Сидельников В.А./

**Участник долевого строительства:**