

ДОГОВОР № ___/70
участия в долевом строительстве
с использованием кредитных средств банка

Ленинградская область _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норд-Вест Констант» (ООО «СЗ «НВК»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 26 июня 2020 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1207800076880, ИНН 7802708697, КПП 780201001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, пол мужской(женский), дата рождения: _____ года, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения: _____-____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон о долевом строительстве**),

подписали настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Застройщику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 47:14:0504001:2944, площадью 23 295 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье. Право собственности на земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельных участков № 12/НС от 11.08.2021 года, запись о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости № 47:14:0504001:2944-47/097/2021-6 от 15 сентября 2021 года.

Застройщиком получено разрешение на строительство № 47-RU47511103-039К-2022 от 19.04.2022 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Застройщиком оформлена проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного жилого дома, которая опубликована в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу наш.дом.рф.

Вид строящегося объекта капитального строительства: многоквартирный многоэтажный жилой дом, назначение: жилой объект для постоянного проживания.

Многоквартирный жилой дом – многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями № 70 по строительному адресу (согласно разрешению на строительство): Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок кадастровый № 47:14:0504001:2944. Общая площадь Многоквартирного жилого дома составляет 40 983,1 кв.м.

Многоквартирный жилой дом состоит из семи секций разной этажности: секции 1-3, 5-7 высотой 12 этажей, секция 4 – двухэтажная. Этажность здания – 2-12, количество этажей 2-12. Несущие конструкции подземной части - монолитный железобетон (колонны, пилоны, стены), несущие конструкции 1-2 этажей секций 1-7 монолитный железобетон (колонны, пилоны, стены), несущие конструкции 3 - 12 этажей секций 1-3, 5-7 – наружные трехслойные несущие и внутренние несущие стеновые панели. Перекрытия, в т.ч. основное покрытие здания и покрытие выходов на кровлю – монолитный железобетон. Класс энергетической эффективности – В (Высокий). Сейсмостойкость - не требуется.

Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) Многоквартирного жилого дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о долевом строительстве и Договором.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями № 70 по строительному адресу (согласно разрешению на строительство): Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок кадастровый № 47:14:0504001:2944 и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома № 70 в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (далее по тексту Договора также – Объект), а именно квартиру, обладающую следующими характеристиками:

Назначение	Жилое помещение (квартира)
№ квартиры (условный)	
Планируемая приведенная площадь, кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м ¹	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Номер подъезда	
Секция	
Строительные оси	
<i>Комнаты</i>	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
<i>Помещения вспомогательного использования</i>	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь коридора, кв. м	
Площадь сан.узла, кв. м	
Площадь лоджии ² , кв. м	
Площадь балкона ³ , кв. м	

Адрес Многоквартирного жилого дома указан в соответствии с разрешением на строительство и подлежит уточнению (изменению) в установленном порядке после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Прочие характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, инженерным и санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №1 к Договору. Объект долевого строительства выделен на соответствующем поэтажном плане

¹ Приводится без учета площади лоджий, балконов

² Приводится с понижающим коэффициентом 0,5

³ Приводится с понижающим коэффициентом 0,3

Многоквартирного жилого дома, копия которого приведена в Приложении №2 к Договору. План Объекта долевого строительства приведён в Приложении № 3 к Договору.

1.2. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 30 сентября 2025 года. Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно – в срок, указываемый в уведомлении, направляемом в соответствии с пунктом 3.2, а Участник долевого строительства обязан принять Объект в такой срок.

1.3. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства передается также пропорциональная общей площади Объекта доля в общем имуществе в Многоквартирном жилом доме. Сведения о полном составе общего имущества в Многоквартирном жилом доме указаны в проектной декларации.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора разрешения, согласования и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного жилого дома.

1.5. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора, а также подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона о долевом строительстве, все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Стороны договорились, что Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору) составляет _____ (_____) **рублей** (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра планируемой приведённой площади квартиры, равной _____ (_____) **рублей**.

Стороны Договора подтверждают, что в затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства входят выплаты (включая проценты) по кредитам, выданным кредитными организациями в качестве целевого финансирования строительства Многоквартирного жилого дома.

Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства с использованием как собственных средств, так и кредитных средств «Газпромбанк» (Акционерное общество) / «Иной Банк России» (ПАО Иной).

Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Застройщик выбрал в качестве уполномоченного банка для открытия счетов эскроу «Газпромбанк» (Акционерное общество)

Счет эскроу открывается на основании договора, заключенного тремя участниками:

- Депонент - владелец счета эскроу - Участник долевого строительства;

- Бенефициар - Застройщик;

- Эскроу-агент - «Газпромбанк» (Акционерное общество), сокращенное наименование Банк ГПБ (АО), находящийся по адресу: 117420, город Москва, улица Наметкина, дом 16, корпус 1, ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, корр./счет № 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525823, имеющий Генеральную лицензию Банка России

на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014г., адрес электронной почты: Escrow_Accred@gazprombank.ru, номер телефона 8 (495) 913-74-74.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты подписания Договора обратиться в Банк ГПБ (АО) с заявлением на открытие счета эскроу.

Денежные средства в размере Цены Договора на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства после регистрации Договора, блокируются после внесения и становятся доступны Застройщику только после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и представления Эскроу-агенту необходимых документов в порядке, установленном Условиями открытия и обслуживания банковского счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве) в Банке ГПБ (АО).

• Депонируемая сумма _____ (_____) рублей.

• Срок условного депонирования денежных средств: до окончания 4 квартала 2024 года, но не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

• Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у эскроу-агента.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора за счет собственных и кредитных средств в следующем порядке:

2.2.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней от даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование Цены Договора / части Цены Договора за счет:

- собственных средств в размере _____ (_____) рублей;

- кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых «Газпромбанк» (Акционерное общество), сокращенное наименование Банк ГПБ (АО), находящемся по адресу: 117420, город Москва, улица Наметкина, дом 16, корпус 1, ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, корп./счет № 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525823, имеющим Генеральную лицензию Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014 г., адрес электронной почты Partner_Accred@gazprombank.ru, Escrow_Accred@gazprombank.ru (далее - «Банк»), по кредитному договору № _____ от _____ г, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком (далее - «Кредитный договор»), с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива как формы безналичных расчетов. Аккредитив открывается в Банке ГПБ (АО).

Банк-эмитент: «Газпромбанк» (Акционерное общество), сокращенное наименование Банк ГПБ (АО), место нахождения: 117420, город Москва, улица Наметкина, дом 16, корпус 1, ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, корп./счет № 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525823;

Исполняющий банк: Банк ГПБ (АО);

Вид аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный, возможность частичных выплат по аккредитиву не допускается.

Плательщик: Участник долевого строительства _____,
дата рождения: _____ года, место рождения: _____,
гражданство: Российская Федерация, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____.

Получатель – Участник долевого строительства.

Счет получателя – счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в соответствии с условиями п.2.1 Договора.

Срок аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней от даты открытия.

Способ исполнения аккредитива - платеж в течение 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком в Исполняющий банк скан-образа оригинала Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Орган регистрации) о государственной регистрации Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона или электронного образа Договора, прошедшего электронную регистрацию и государственную регистрацию ипотеки в силу закона в Органе регистрации, доступ к которому осуществляется путем получения Банком ГПБ (АО) ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: www.rosreestr.ru, позволяющему визуализировать образ Договора в электронном виде или электронного образа Договора с приложенными к нему sig-файлом, содержащим электронные подписи сторон, подписавших Договор, и sig-файлом, содержащим специальную регистрационную надпись о государственной регистрации Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона, а также электронную подпись государственного регистратора прав.

Представление документов по аккредитиву посредством электронных каналов осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты rdn@gpbi.ru на адрес электронной почты Банка ГПБ (АО) Partner_Accred@gazprombank.ru, Escrow_Accred@gazprombank.ru.

Период представления документов – в течение срока действия аккредитива.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (в дату открытия аккредитива) согласно условиям аккредитива, по электронной почте по адресу: rdn@gpbi.ru;

Все расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

ИЛИ:

2.2.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней от даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование Цены Договора / части Цены Договора за счет:

- собственных средств в размере _____ (_____) рублей;
- кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых «Иной Банк России» (ПАО Иной), сокращенное наименование ПАО Иной, находящемся по адресу: индекс, _____, ИНН _____, ОГРН _____, корп./счет № _____ в _____, БИК _____, имеющим Генеральную лицензию Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ г., адрес электронной почты _____ (далее - «Банк»), по кредитному договору № _____ от _____ г, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком (далее - «Кредитный договор»), с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива как формы безналичных расчетов. Аккредитив открывается в «Иной Банк России» (ПАО).

Банк-эмитент: Публичное акционерное общество «Иной Банк России» (ПАО Иной), место нахождения: _____, г. _____, ул. _____, д. __, ИНН _____, корреспондентский счет _____ в ГУ Банка России по _____, БИК _____.

Исполняющий банк: Публичное акционерное общество «Иной Банк России» (ПАО Иной).

Вид аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный, возможность частичных выплат по аккредитиву не допускается.

Плательщик: Участник долевого строительства _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____.

Получатель – Участник долевого строительства.

Счет получателя – счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в соответствии с условиями п.2.1 Договора.

Срок аккредитива – 180 (Сто восемьдесят) календарных дней от даты открытия.

Способ исполнения аккредитива - платеж в течение 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком в Исполняющий банк скан-образа оригинала Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Орган регистрации) о государственной регистрации Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона или электронного образа Договора, прошедшего электронную регистрацию и государственную регистрацию ипотеки в силу закона в Органе регистрации, доступ к которому осуществляется путем получения ПАО Иной ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: www.gosreestr.ru, позволяющему визуализировать образ Договора в электронном виде или электронного образа Договора с приложенными к нему sig-файлом, содержащим электронные подписи сторон, подписавших Договор, и sig-файлом, содержащим специальную регистрационную надпись о государственной регистрации Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона, а также электронную подпись государственного регистратора прав.

Представление документов по аккредитиву осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты rdn@gpbi.ru на адрес электронной почты ПАО Иной akkred@inoybank.ru.

Период представления документов – в течение срока действия аккредитива.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (в дату открытия аккредитива) согласно условиям аккредитива, по электронной почте по адресу: rdn@gpbi.ru.

Все расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства

ЕСЛИ ПРЕДУСМОТРЕНА РАССРОЧКА ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ:

2.2.2. Второй платеж в сумме _____ (_____) рублей подлежит оплате после регистрации Договора в срок не позднее _____ путем внесения денежных средств непосредственно на счет эскроу;

2.2.3. Третий платеж в сумме _____ (_____) рублей подлежит оплате после регистрации Договора в срок не позднее _____ путем внесения денежных средств непосредственно на счет эскроу.

2.3. Цена Договора подлежит обязательному уточнению на основании данных о Фактической приведенной площади Объекта (суммы фактической общей площади Объекта долевого строительства и фактической площади его балконов/лоджий, полученной по итогам первичной общей технической инвентаризации Многоквартирного жилого дома или постановления Многоквартирного жилого дома на кадастровый учет).

В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта будет отличаться в большую или в меньшую сторону от указанной в п.1.1 Планируемой приведенной площади Объекта на один кв.м. или более, то Цена Договора подлежит изменению. Уточненная Цена Договора рассчитывается как произведение Фактической приведенной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра планируемой приведённой площади, указанной в п.2.1. Договора.

2.4. Если в случае и на условиях, указанных в пункте 2.3, Цена Договора будет изменена, Застройщик обязан письменно уведомить об этом Участника долевого строительства, приложив соответствующий расчет в письменной форме, а также копии инвентаризационно-технических документов или кадастрового паспорта (извлечений из них), подтверждающих Фактическую приведенную площадь Объекта.

Указанное уведомление Участнику долевого строительства 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.

Если в случае и на условиях, указанных в пункте 2.3, Цена Договора будет увеличена, в уведомлении об увеличении Цены Договора также указываются реквизиты банковского счета Застройщика для оплаты Участником долевого строительства необходимой денежной суммы. Соответствующая доплата должна быть произведена Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Если в случае и на условиях, указанных в пункте 2.3, Цена Договора будет уменьшена, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства соответствующих денежных средств посредством их безналичного перечисления на банковский счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в соответствующем заявлении Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней со дня наступления последнего из событий:

- передачи Объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи;
- перечисление эскроу-агентом денежных средств Застройщику в соответствии с п.6 статьи 15.5. Закона о долевом строительстве.

2.5. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, требуемых от Участника долевого строительства для такой регистрации, не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства.

2.6. В случае если себестоимость Объекта долевого строительства, определенная по окончании строительства Многоквартирного жилого дома, окажется меньше Цены Договора, указанная разница (экономия Застройщика) относится на вознаграждение Застройщика.

2.7. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у «Газпромбанк» (Акционерное общество), на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека) в пользу «Газпромбанк» (Акционерное общество), возникающий на основании закона. Права Банка ГПБ (АО), как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую Участник долевого строительства составляет одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, по форме, определяемой Банком ГПБ (АО), и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залогу является Банк ГПБ (АО), залогодателем – Участник долевого строительства.

2.8. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка ГПБ (АО) на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение в пользу Банка ГПБ (АО) прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплаченного Участником долевого строительства частично за счет кредита, предоставленного Банком ГПБ (АО).

ИЛИ:

2.7. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у «Иной Банк России», на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека) в пользу «Иной Банк России», возникающий на основании закона. Права «Иной Банк России», как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую Участник долевого строительства составляет одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, по форме, определяемой «Иной Банк России», и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залому является «Иной Банк России», залогодателем – Участник долевого строительства.

2.8. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у «Иной Банк России» на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение в пользу «Иной Банк России» прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплаченного Участником долевого строительства частично за счет кредита, предоставленного «Иной Банк России».

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее даты, указанной в пункте 1.2, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора. Указанные обязательства признаются Сторонами встречными.

3.2. Застройщик не менее чем за один месяц до истечения срока передачи Объекта обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве. Уведомление 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.

Застройщик вправе одновременно направить Участнику долевого строительства уведомление, указанное в пункте 2.4 (при наличии на то необходимых условий).

Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного уведомления позвонить в офис отдела продаж по телефону (812) 337-33-33 (адрес отдела продаж: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 28, корп. 2, лит. Д, офис 601, часы работы: понедельник – пятница с 09:00 до 18:00 часов) для согласования даты приемки квартиры и подписания соответствующих документов.

3.3. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, указанного

в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня истечения установленного срока передачи Объекта Участнику долевого строительства вправе составить односторонний акт о передаче Объекта, о чем Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства указанного в пункте 3.2 уведомления, либо если 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.

В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере 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 Многоквартирного жилого дома пропорционально доле Участника долевого строительства за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта. В данных целях Участник долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства до момента государственной регистрации своего права собственности на Объект не вправе распоряжаться Объектом, обременять его правами третьих лиц, проводить его перепланировку, переоборудование и какой-либо ремонт. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях Объекта Участник долевого строительства производит в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

3.5. Со дня получения Объекта по акту приема-передачи Участник долевого строительства как законный владелец Объекта обязан содержать Объект в соответствии с требованиями законодательства, обязательных норм и правил, оплачивать коммунальные услуги, а также обязан нести расходы по содержанию и ремонту Объекта, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

3.6. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства с момента соответствующей государственной регистрации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены Договора Застройщик в соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского кодекса РФ вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства, а в предусмотренных Законом о долевом строительстве случаях – отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения убытков.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи и составляет пять лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и исчисляется с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить требования к Застройщику в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, если указанные недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в соответствии с условиями и основаниями, установленными пунктом 7 статьи 7 Закона о долевом строительстве.

5.5. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора/со дня получения Застройщиком уведомления об открытии аккредитива, совершить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора, а именно совместно обратиться в соответствующий государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлениями о государственной регистрации Договора и всеми необходимыми документами. С этой целью в день подписания Договора Участник долевого строительства представляет Застройщику полный комплект документов, требуемый от Участника долевого строительства для регистрации Договора.

6.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору, а равно перевод Участником долевого строительства долга по Договору, допускаются до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Перевод Участником долевого строительства долга по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика, эскроу-агента и Банка. Выдача указанного согласия является правом, но не обязанностью Застройщика, эскроу-агента и Банка.

В случае уступки права требования по Договору, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика, эскроу-агента и Банк о состоявшейся уступке в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки и предоставить Застройщику, эскроу-агенту и Банку подлинник или нотариально заверенную копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации, а также все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные

реквизиты банковского счета). Участник долевого строительства обязуется уведомить цессионария о необходимости немедленного обращения к эскроу-агенту и предъявления необходимых документов эскроу-агенту.

6.3. Участник долевого строительства, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку Застройщиком, Обществом с ограниченной ответственностью «Газпромбанк-Инвест Девелопмент Северо-Запад»; организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество; организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями); эскроу агентом, иной кредитной организацией (далее – Операторы обработки персональных данных) своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и место рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представляемых Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщика (в целях заключения и исполнения Договора, государственной регистрации Договора, а также для осуществления информирования Участника долевого строительства с целью исполнения Договора). Под обработкой вышеуказанных персональных данных понимается действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной либо в иной установленной законом форме. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Участник долевого строительства предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т.ч. смс-рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

6.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный жилой дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Многоквартирного жилого дома (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Многоквартирного жилого дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

6.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Многоквартирного жилого дома возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их

выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к общей проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 3 к Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме в соответствии с действующим законодательством РФ. Все дополнительные соглашения к Договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

7.3. Все уведомления осуществляются Сторонами по адресам, указанным в разделе 8 Договора, путём вручения адресату соответствующего извещения под роспись либо путем его направления адресату телеграммой с уведомлением о вручении или заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. В случае если оператором почтовой связи уведомление возвращено с сообщением об отказе адресата от его получения или в связи с отсутствием адресата по указанному им почтовому адресу или в связи с истечением срока хранения, такое уведомление считается полученным адресатом, а все связанные с этим риски несет адресат. Помимо указанного выше, уведомления считаются произведёнными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS-сообщения или иных средств связи по реквизитам, указанным в разделе 8 Договора.

При изменении реквизитов (таких как: адрес, номер счета в банке, номера телефонов, адрес электронной почты и т.п.) Участника долевого строительства он обязан в течение 7 (семи) дней известить в письменном виде Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

7.4. Стороны подтверждают, что они свободны в установлении и определении своих прав и обязанностей в соответствии с Договором и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора, по состоянию здоровья могут самостоятельно защищать свои права, не страдают заболеваниями зрения и слуха, иными заболеваниями (в том числе психическими расстройствами), препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

В соответствии со ст. 1 Гражданского кодекса РФ Стороны подтверждают, что действуют законно, разумно и добросовестно, осведомлены о характере и последствиях совершаемых действий.

7.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства даёт письменное согласие на осуществление после окончания строительства Многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учёт, снятие с кадастрового учёта и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Многоквартирным жилым домом, вновь образуемых земельных участков с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учёт и внесением во все соответствующие государственные реестры данных по вновь образуемым земельным участкам.

7.6. Стороны подтверждают, что заявлений о банкротстве они не подавали, в процедуре банкротства не находятся.

7.7. Все возникающие из Договора споры и разногласия между Сторонами рассматриваются в суде, к подсудности которого отнесены в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, в соответствии со статьей 32 ГПК РФ Стороны вправе обратиться за разрешением любого спора, вытекающего из Договора, в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

7.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия Договора согласованы с ним индивидуально.

7.9. Договор имеет следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложение №1. Прочие характеристики Объекта долевого строительства.
- Приложение №2. План расположения Объекта долевого строительства на этаже.
- Приложение №3. План Объекта долевого строительства.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<u>Застройщик:</u>	<u>Участник долевого строительства:</u>
ООО «СЗ «НВК»	
ОГРН 1207800076880 ИНН 7802708697, КПП 780201001 Адрес для направления уведомлений: 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 28, корп. 2, лит. Д, офис 600. e-mail: _____	Адрес для направления уведомлений (адрес фактического проживания): _____, _____ Мобильный тел.: _____ e-mail: _____
По доверенности	
_____/_____/_____ /	_____/_____/_____ /

Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве
№ ____/70 от _____ г.

ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОТДЕЛКА)

1. Ограждающие конструкции (наружные стены):

1 и 2-й этажи - монолитный железобетон с наружным утеплением;

3-12-й этажи - сборные трехслойные железобетонные панели;

2. Внутренние стены и перегородки:

Перегородки между жилыми помещениями – монолитный железобетон, однослойные сборные железобетонные панели, стеновой бетонный/силикатный камень, кирпич.

3. Окна – по проекту, с фурнитурой, установкой подоконников и клапаном вентиляции.

4. Ограждение балконов (лоджий) – по проекту.

5. Двери:

Дверь входная в квартиру – металлическая глухая с врезным замком.

Внутриквартирные двери – МДФ с фурнитурой, наличниками и доборами МДФ.

6. Внутренняя отделка:

Стены жилых комнат, комнат с кухней-нишей, коридоров, холлов, кухонь, кладовок – выравнивание, оклейка обоями светлых тонов под покраску.

Стены санузлов - облицовка керамической плиткой на всю высоту помещений.

Полы жилых комнат, комнат с кухней-нишей, коридоров, холлов, кухонь, кладовок – стяжка выравнивающая со звукоизоляцией, по проекту, подложка под ламинат, укладка ламината 32-33 класса; укладка керамической плитки в районе входной двери, по проекту.

Полы санузлов - стяжка выравнивающая со звуко- и гидроизоляцией, по проекту, керамогранит с шероховатой поверхностью на влагостойком клею.

Потолки во всех помещениях - выравнивание, окраска водно-дисперсионными красителями светлых тонов или натяжной потолок.

7. Вентиляция – естественная приточно-вытяжная, по проекту.

8. Отопление – горизонтальная разводка трубопроводов в стяжке пола. Радиаторы – по проекту с нижним подключением, оборудованы встроенным терморегулирующим вентилем и воздухопускным устройством. Квартирные приборы учета в распределительном шкафу, расположенном в общем коридоре.

9. Водоснабжение – устройство стояков холодной и горячей воды в санузлах (кухнях) с установкой отсечных кранов, квартирных узлов учета, без разводки трубопроводов по санузлу и кухне (с возможностью дальнейшего подключения сантехоборудования собственником). Проектом может быть предусмотрена закольцовка стояков водоснабжения под потолком (в коридорах, в санузлах).

10. Водоотведение – устройство стояков в санузлах (кухнях) с тройниками и заглушками в санузлах (с возможностью дальнейшего подключения сантехоборудования собственником). Разводка трубопроводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек, стиральных машин) не выполняется.

11. Электроснабжение – установка квартирного узла учета в этажном щите в общем коридоре, разводка электропроводов от этажного щита до квартирного электрощита с групповыми автоматическими выключателями. Выполняется скрытая внутриквартирная разводка от квартирного электрощита до розеток, выключателей, патронов освещения.

12. Радиоточка – по проекту.

13. Интернет, телевидение – на вводе в квартиру, без разводки проводов по жилым комнатам и кухне.

14. Автоматическая пожарная сигнализация – по проекту.

15. Отсутствие: ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, электроплиты, разводки горячего, холодного водоснабжения и канализации по санузлу и кухне, осветительных приборов.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН

<u>Застройщик:</u>	<u>Участник долевого строительства:</u>
ООО «СЗ «НВК»	
По доверенности	
_____ / _____ /	_____ / _____ /

Приложение №2

к договору участия в долевом строительстве
№ ____/70 от _____ г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ
подъезд ____ (секция ____), этаж ____

ПОДПИСИ СТОРОН

<u>Застройщик:</u>	<u>Участник долевого строительства:</u>
ООО «СЗ «НВК»	
По доверенности	
_____ / _____ /	_____ / _____ /

Приложение №3

к договору участия в долевом строительстве
№ ____/70 от _____ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

подъезд ____ (секция ____), этаж ____

ПОДПИСИ СТОРОН

<u>Застройщик:</u>	<u>Участник долевого строительства:</u>
ООО «СЗ «НВК»	
По доверенности	
_____ / _____ /	_____ / _____ /