##### ДОГОВОР№ \_\_\_/\_\_\_

##### участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ТАЙМС-С (Специализированный застройщик)»,** ИНН 7802896105, КПП 780201001, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 24 июня 2021 г. за основным государственным регистрационным номером 1217800098460, в лице генерального директора Самойленко Вадима Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с другой стороны, а совместно в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее **Договор**) о нижеследующем:

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик имеет право на заключение договора участия в долевом строительстве и на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов и прав:

1.1.1. Разрешение на строительство № 47-RU47504107-077К-2018, выданного комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 01 июня 2018 года.

1.1.2. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 47:08:0103001:3388, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, мкр.Черная речка, Восточно-Выборгское шоссе, участок №18 (дата регистрации права собственности 04.10.2022 г., номер регистрации: 47:08:0103001:3388-47/053/2022-7).

1.1.3. Проектная декларация и все изменения к ней, размещенная в соответствии со статьей 23.3 Федерального закона №214-ФЗ в единой информационной системе жилищного строительства на портале наш.дом.рф.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами, с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику Квартиру, проектной общей площадью – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м (приведенная площадь с учетом балконов/лоджий с применением понижающего коэф. – \_\_\_\_ кв.м), расположенную по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, мкр.Черная речка, Восточно-Выборгское шоссе, участок №18, **не позднее 31 марта 2026 года**, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в соответствии с действующим законодательством при условии исполнения Застройщиком условий настоящего Договора.

Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 30 сентября 2025 года.

При этом Стороны определили, что Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Дольщику.

Характеристика Квартиры и ее расположение в доме определены в Приложениях №№ 1,2,3 к настоящему Договору.

2.2. По окончании строительно-монтажных работ по возведению многоквартирного дома допускается изменение фактической площади Квартиры относительно площади, указанной в п.2.1. Договора (без учета площади балконов/лоджий). Стороны согласовали, что фактическая общая площадь Квартиры (без учета площади балконов/лоджий), передаваемая Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры (без учета площади балконов/лоджий) и это не будет считаться недостатком Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры. Изменение площади балконов/лоджий на взаиморасчеты сторон не влияют.

При этом во избежание разногласий Стороны согласовали, что до момента внесения сведений о Квартире в ЕГРН ее площадь считается равной площади, указанной в Техническом плане дома, входящем в состав документации, необходимой для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а после – считается равной площади, указанной в ЕГРН. Никакие иные способы и методы определения площади Квартиры для целей применения п.2.2. настоящего Договора Сторонами не применяются.

В указанном выше случае Цена договора, соответственно, уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение указанной выше разницы на условную цену одного квадратного метра, равную \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что Цена договора не изменяется, если указанная выше разница составляет 0,5 кв.м и менее.

2.3. В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

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

2.5. Обмеры всех помещений в доме производит уполномоченное лицо (кадастровый инженер) в соответствии с федеральным законом «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ. Фактические площади отражаются в техническом плане дома.

2.6. Стороны договорились, что все обмеры в квартирах выполняются до проведения в них отделочных работ, вне зависимости от того приобретена квартира Дольщиком с отделкой или нет, и взаиморасчеты осуществляются непосредственно по итогам таких обмеров. Дополнительные соглашения в случае изменения площади квартиры и необходимости проведения взаиморасчетов не заключаются.

2.7. В случае увеличения Цены договора согласно п.2.2. настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию, при этом доплата производится Дольщиком за счет собственных средств.

В случае уменьшения Цены договора согласно п.2.2. настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены Договора денежных средств Дольщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.8. Информация Дольщику о необходимости проведения взаиморасчетов может быть доведена путем направления уведомления на электронную почту, указанную Дольщиком в реквизитах настоящего договора, или направления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением. Кроме того, стороны договорились, что допускается информирование Дольщика путем размещения информации на сайте проекта строительства www.goldenkupola.ru и Дольщик считается уведомленным о необходимости проведения взаиморасчетов со дня размещения информации на указанном сайте. Взаиморасчеты при такой форме уведомления должны быть проведены не позднее 45 календарных дней с момента опубликования такой информации на сайте.

2.9. В случае изменения площади квартиры, передаваемой Дольщику, на основании п.2.2., такое изменение не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

2.10. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

2.11. 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 Дольщиком 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).

2.12. 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.

2.13. Стороны договорились, что План Квартиры (Приложение №2) используется исключительно для целей указания расположения в Квартире помещений, а План расположения квартиры в доме (Приложение №3) для целей указания места расположения Квартиры на плане этажа. Указание на планах мест размещения сан.фаянса, плиты, раковины и т.п. отражено условно, является предполагаемым, но не обязательным.

2.14. Одновременно с приобретением права собственности на Квартиру Дольщик приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональную площади Квартиры.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (далее – цена Договора), включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры).

3.2. Дольщик обязан внести долевой взнос (уплатить цену Договора) в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 4 к настоящему Договору. Уплата цены Договора осуществляется Дольщиком (далее также - депонент) путем внесения денежных средств (далее - депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – счет эскроу), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»), в целях их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между депонентом, эскроу – агентом и бенефициаром (далее – договор счета эскроу), с учетом следующего:

* депонируемая сумма - \_\_\_\_\_\_ рублей;
* срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу установлен Графиком оплаты (Приложение № 4 к Договору), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;

3.3. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком в следующем порядке:

3.3.1. Долевой взнос (депонируемая сумма) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вносится Дольщиком на счет эскроу в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Дольщика в Банке согласно п. 3.2 Договора.

3.3.2. Дольщик в срок, не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, открывает в банке безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на сумму, необходимую для исполнения обязательств по оплате в соответствии с графиком платежей.

Днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

3.3.3. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан внести сумму, указанную в п.3.3.1. Договора на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

3.4. Дольщик вправе также уплатить цену Договора (внести долевой взнос) на счет эскроу, указанный в 3.2 Договора, с номинального счета, открытого ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Дольщик (далее – номинальный счет). Номинальный счет открывается в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Перечисление указанной выше суммы денежных средств на счет эскроу с номинального счета производится ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика после государственной регистрации настоящего Договора. О внесении Дольщиком денежных средств на номинальный счет ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» уведомляет Застройщика письмом на электронную почту: 6454742@mail.ru .

3.5. Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Дольщик и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

3.6. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

3.6. Счета-фактуры Застройщиком Дольщику не выставляются.

3.7. Факт поступления от Дольщика денежных средств на счёт эскроу, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Дольщик обязуется:

4.1.1. В срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о приеме Квартиры, прибыть для принятия Квартиры и подписания актов приема-передачи на Квартиру.

4.1.2. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком Квартиры в установленные в уведомлении сроки, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры с отметкой о неявке Дольщика (отказе Дольщика от приёмки Квартиры) и отправить его Дольщику по почте.

4.1.3. Дольщик не имеет права отказаться от приёмки Квартиры, за исключением случаев наличия в ней существенных недостатков, исключающих использование Квартиры как жилой, и, которые не могут быть устранены.

4.1.4. При наличии обнаруженных в Квартире недостатков при ее приёмке, которые могут быть устранены, Дольщик имеет право составить перечень подлежащих устранению недостатков, указав в нем срок их устранения. Замечания по качеству строительства отражаются в отдельном акте (смотровом листе), заверенном подписью представителя Застройщика и Дольщика. Акт с замечаниями должен быть направлен в адрес Застройщика в письменном виде не позднее 7 (семи) рабочих дней от даты принятия Квартиры, указанной в уведомлении.

4.1.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры и общего имущества дома с даты подписания передаточного акта Квартиры;

4.1.6. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.1.7. Оплатить пошлину за государственную регистрацию Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.8. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Квартиры с момента подписания акта приемки-передачи данной Квартиры.

4.1.9. В случае передачи  Квартиры  в пользование до регистрации права собственности на нее Дольщик не вправе производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами.

4.1.10. В течение 5 календарных дней со дня подписания Договора подать документы  в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для осуществления гос. регистрации Договора.

4.1.11.Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору третьим лицам (заключить договор цессии) только с письменного согласия Застройщика.

Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком прав требования по настоящему Договору при условии оплаты части Цены Договора за счет кредитных средств банка (ипотека), уступка осуществляется при условии письменного согласия данного банка, полученного Дольщиком на основании предварительного письменного уведомления, направленного в данный банк Дольщиком. В этом случае указанный банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

4.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Квартиру в многоквартирном жилом доме, в соответствии с Договором, техническим регламентом, проектной документацией, градостроительным регламентом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.2.2. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе исполнения Договора;

4.2.3. Передать Дольщику Квартиру в состоянии, предусмотренном Приложением №1, по акту приема-передачи Квартиры;

4.2.4. Предоставить Дольщику в установленный Договором срок соответствующий пакет документации, необходимый для государственной регистрации права на Квартиру, являющейся предметом настоящего Договора, в порядке, предусмотренном ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.2.5. Передать Квартиру, являющейся предметом Договора, в порядке и в сроки, установленные Договором и действующим законодательством;

4.2.6. В случае выявления Дольщиком недостатков передаваемой Квартиры, устранить за свой счет такие недостатки в течение одного месяца со дня получения претензии;

4.2.7. После подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства предоставить инструкцию по эксплуатации Квартиры и ключи от Квартиры.

4.2.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику.

4.2.9. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

5.2. Срок гарантии по качеству Квартиры составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточных актов на Квартиру. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику.

5.3. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта строительства проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта строительства в целом техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

1. **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1.Застройщик гарантирует выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в полном объеме, в установленные сроки и с надлежащим качеством, а также безвозмездное гарантийное обслуживание, безвозмездное устранение недостатков в Квартире по настоящему Договору.

6.2. Гарантийный срок на предоставляемую Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня подписания Сторонами Актов о приеме - передаче Квартиры по Договору.

6.3. Застройщик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной эксплуатации.

6.4. Если в течение гарантийного срока выявится, что качество Квартиры по Договору не соответствует требованиям технической документации или СНиП, иные недостатки, которые делают объекты непригодными для нормальной эксплуатации, Дольщик должен письменно заявить о них Застройщику с указанием разумных сроков их устранения и потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

В течение 3–х (трех) дней со дня получения Застройщиком уведомления об обнаруженных недостатках, Стороны составляют акт, в котором фиксируются обнаруженные недостатки.

Уведомление Застройщику может быть передано лично, направлено по факсу или по почте [заказным](consultantplus://offline/ref=3936099C0574E4C40BCEE6E21F7EB71E5465F1C73A232D9B19D084E3AF434AF671C666CD363FAAEDIDdAI) письмом по месту нахождения Застройщика. В случае направления уведомления по почте заказным письмом датой вручения этого уведомления считается шестой [день](consultantplus://offline/ref=3936099C0574E4C40BCEE6E21F7EB71E5467FECC3F272D9B19D084E3AF434AF671C666CE36I3d7I), считая с даты, отправки заказного письма.

Для составления соответствующего акта Стороны вправе привлечь экспертную организацию - независимого эксперта в данной области. Экспертиза может быть назначена также по требованию, любой из Сторон.

В случае уклонения Застройщика в течение 3–х (трех) дней от составления указанного в настоящем пункте акта, Дольщик вправе составить соответствующий акт самостоятельно с привлечением экспертной организации - независимого эксперта в данной области.

При этом расходы на соответствующую экспертизу несет Застройщик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Застройщиком настоящего Договора или причинно-следственной связи между действиями Застройщика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между Сторонами - обе Стороны поровну.

6.5. Течение гарантийного срока прерывается на все время, со дня письменного уведомления Дольщика об обнаружении недостатков до дня устранения их Застройщиком.

6.6. В случае, если Застройщик не ответил на уведомление Дольщика об обнаруженных недостатках, отказался от составления акта, в котором фиксируются обнаруженные недостатки, либо отказался от безвозмездного устранения недостатков, выполнения гарантийных работ, Дольщик вправе устранить выявленные недостатки силами третьих лиц. При этом Дольщик вправе обратиться в суд с требованием об оплате Застройщиком Дольщику затрат, связанных с устранением выявленных недостатков третьим лицом.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За нарушение установленных Договором сроков, а также согласованных Сторонами сроков устранения выявленных недостатков, Дольщик вправе взыскать с Застройщика неустойку за каждый день просрочки в размере, установленном действующим законодательством РФ, или устранения выявленных недостатков.

Застройщик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы.

* 1. За нарушение установленных Договором сроков по оплате денежных средств, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку за каждый день просрочки в размере, установленном действующим законодательством РФ.

Дольщик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы.

7.3. Стороны несут ответственность, за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

7.4. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков по предоставляемому товару, осуществляется Застройщиком в соответствии с положениями гражданского и градостроительного законодательства РФ.

7.5. Уплата пени, неустойки, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.6. Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, предусмотренными законодательством РФ.

7.7. Расторжение данного договора регламентируется статьей 9 «Расторжение договора» Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующих случаях:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса в сроки, указанные в Приложении № 4 к Договору, при нарушении сроков, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона №214-ФЗ.

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком или расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=AA0F6B47D7F11A80E4A51F68A863909790FF7B77040378C9BF0547912DD806759766F8A1D7E2391A4FC3AE883685D6786A6ECBE130AAE535x5f5J) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

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

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить другую Сторону о характере, виде, предполагаемой продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, а так же о том, выполнению каких обязанностей по Договору она препятствует, и предоставить доказательства наступления таких обязательств.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до выполнения всех обязательств Сторонами.

9.1.1. Датой исполнения обязательств Застройщика считается дата окончательной приемки Дольщиком Квартиры (подписание Акта приема-передачи Квартиры).

9.1.2. Датой исполнения обязательств Дольщика по оплате Квартиры, указанной в п.3.1. Договора, с учетом пункта 2.2. Договора, является дата полной оплаты по Договору.

9.2. В ходе выполнения условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Застройщик не вправе передавать свои обязательства по Договору. Заключение субподрядных договоров не изменяет обязательств Застройщика по Договору.

9.4. В целях предотвращения споров в отношении периодов времени Стороны согласовали считать рабочим днём – рабочий день, указанный в календаре РФ.

9.5. Если Сторона благодаря исполнению своего обязательства по Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна в соответствии с федеральным законом «О коммерческой тайне», Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны. При этом днем получения такой информации является получение письменного уведомления от другой Стороны о том, что названная в уведомлении информация является коммерческой тайной.

9.6. С целью надлежащего исполнения принятых на себя обязательств Стороны подписывают настоящий Договор на бумажном носителе в трех экземплярах (один экземпляра – Застройщику, один экземпляр – Дольщику; один экземпляр передается в дело территориального отдела Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области), имеющих, одинаковую 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.

9.7. Все изменения, дополнения и приложения к Договору действительны, если они, подписаны уполномоченными представителями каждой из Сторон, в том числе с помощью электронно-цифровой подписи, если осуществляется электронная регистрация, и являются его неотъемлемой частью.

9.8. Все, что не урегулировано настоящим Договором, регулируется действующим законодательством РФ.

9.9. Недействительность отдельных пунктов настоящего Договора, иных соглашений Сторон, связанных с исполнением настоящего Договора, подтвержденная вступившим в законную силу решением суда и (или) иного уполномоченного органа власти, не влечёт безусловной недействительности остальных положений Договора, однако может быть основанием для заключения Сторонами по итогам переговоров дополнительного соглашения, направленного на урегулирование правоотношений Сторон в отсутствие признанных недействительными положений Договора.

9.10. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, со сроком рассмотрения уведомлений и претензий не свыше 10 (десяти) рабочих дней.

При не достижении Сторонами согласия - спор может быть передан на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.11. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1.1. 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 Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

9.12. Подписанием настоящего Договора Дольщик 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.

9.14. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.1.2 Договора, 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), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости.

9.15. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в пунктах 9.11 – 9.14 Договора 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.

9.16. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на передачу в залог земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:3388 и имущественных прав на все объекты долевого строительства (квартиры) в строящемся доме кредитной организации, в случае, если после государственной регистрации Договора между Застройщиком и такой кредитной организацией, будет заключен кредитный договор в целях финансирования строительства и подписания данными сторонами договоров залога на указанные объекты недвижимости и права.

9.17. К настоящему Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью:

- характеристика Квартиры (Приложение № 1 к Договору);

- план Квартиры (Приложение № 2 к Договору);

- план расположения Квартиры в доме (Приложение №3 к Договору) ;

- график оплаты Цены Договора (Приложение №4 к Договору).

1. **СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

10.1. В рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору, Дольщик не возражает против обработки следующих его персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации (в.т.ч. временной), контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии), паспортные данные, а также всех иных персональных данных, обработка которых необходима для заключения и исполнения Договора и до момента истечения 5 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или прекращения/расторжения Договора.

10.2. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) 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.

10.3. В рамках настоящего договора Дольщик подтверждает, что в случае необходимости предоставление его персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, раскрывать для совершенствования вышеуказанных действий информацию о Дольщике лично (включая его персональные данные, указанные в п.10.1 настоящего Договора таким третьим лицам, а также представлять таким лицам соответствующий документы, содержащие такую информацию.

1. **АДРЕСА, ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Дольщик:**  e-mail для направления уведомлений:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Застройщик:**  **ООО «ТАЙМС-С (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)»**  194017, Санкт-Петербург, ул.Калязинская, д.7, лит.Е, пом.5Н, комн. 4, рм 2  ИНН 7802896105, КПП 780201001  ОГРН 1217800098460 ОКПО 53608931  Р/сч 40702810155000043794 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  к/с 30101810500000000653  БИК 044030653  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_ /В.В.Самойленко/ |

**Приложение 1 к Договору**

**№\_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

**Характеристика Квартиры**

* + - 1. Проектная общая площадь Квартиры –\_\_\_\_ кв.м;
      2. Проектная приведенная площадь Квартиры (с учетом балконов/лоджий с применением понижающих коэффициентов –\_\_\_\_ кв.м;

Назначение – жилое.

Под общей площадью Квартиры понимается сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п.5 ст.15 ЖК РФ);

* + - 1. Проектная общая площадь дома (корпуса) – 6007,5 кв.м; площадь всех квартир(без учета балконов, лоджий, веранд, террас) –4623 кв.м.; площадь всех квартир (с учетом площади балконов/лоджий с применением понижающего коэф.) - 4806,25, количество этажей – 4, количество квартир в доме (корпусе) – 115.

Земельный участок, на котором строится дом (корпус), в котором приобретается Квартира, находится на территории, которая не относится к сейсмоопасным районам, сейсмичность по шкале MSK-64 составляет менее 6 баллов.

* + - 1. Этаж, на котором располагается Квартира –\_\_ этаж;
      2. Проектный номер Квартиры –\_\_\_\_\_\_\_\_
      3. Номер корпуса, в котором расположена Квартира - \_\_\_\_\_\_\_
      4. Квартира должна:

отвечать установленным строительным нормам и правилам;

иметь электроснабжение, подключена к системам ХВС, ГВС, канализации, отопления, должны быть установлены отопительные приборы, выполнена магистральная сантехническая разводка, материал наружных стен дома – мелкоштучные каменные материалы, материал перекрытий дома – монолитный ж/б, планируемый класс энергоэффективности дома – «В».

* + - 1. Отделка Квартиры «Черновая» – с выполненной стяжкой пола; установлены все необходимые счетчики (воды, электричества и т.п.); установлены розетки, выключатели; без сантехнических приборов; установлена входная дверь, без внутриквартирных дверей; стены, потолки, перегородки, поверхности вент.блоков – без отделки; установлены металлопластиковые окна.

|  |  |
| --- | --- |
| **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Застройщик:**  **ООО «ТАЙМС-С (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_ /В.В.Самойленко/ |

**Приложение 2 к Договору**

**№\_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

**План Квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Застройщик:**  **ООО «ТАЙМС-С (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_ /В.В.Самойленко/ |

**Приложение 3 к Договору**

**№\_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.**

**План расположения квартиры в доме**

Корпус №\_\_\_\_\_\_\_, Этаж №\_\_\_\_\_\_\_, проектный номер квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Застройщик:**  **ООО «ТАЙМС-С (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_ /В.В.Самойленко/ |

**Приложение 4 к Договору**

**№\_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.**

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

**Цены Договора**

|  |  |
| --- | --- |
| **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Застройщик:**  **ООО «ТАЙМС-С (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_ /В.В.Самойленко/ |