

ДОГОВОР № __/64-Д/2023
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Великий Новгород,

_____ две тысячи двадцать третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проектстрой», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1215300003027, местонахождение: 173003, г. Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, дом 74, офис 302 **именуемое в дальнейшем «Застройщик»**, в лице представителя управляющего закрытого акционерного общества «Проектстрой» _____, действующего на основании доверенности от _____, удостоверенной нотариусом Великого Новгорода и Новгородского района Новгородской области _____, зарегистрировано в реестре за № _____, с одной стороны, и _____, гражданин Российской Федерации, ____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____ года Отделением УФМС России по Новгородской области в Новгородском районе, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, **именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту — Закон № 214-ФЗ).

Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц **построить** на земельном участке с кадастровым номером 53:23:7400200:84 **многоквартирный панельный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями позиция 64** (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), общей площадью 9595,44 кв.м., количество этажей : 10 (в том числе подземный), материал наружных стен — со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей, поэтажных перекрытий — сборные ж/бетонные сплошные плиты толщиной 160 мм, класс энергоэффективности В, класс сейсмостойкости — 6 и менее баллов, **расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Новгородская обл., г. Великий Новгород, г. Великий Новгород, Большая Московская ул., д. 136** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства определенный настоящим договором Объект долевого строительства, входящий в состав многоквартирного жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в **собственность**. Адрес строящегося многоквартирного жилого дома является предварительным и окончательно уточняется в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию.

1.2. **Объектом долевого строительства является: жилое помещение - квартира № __, общей площадью по проекту _ кв.м., состоящая из одной комнаты жилой площадью _ кв.м., с помещениями вспомогательного использования (кухня, санузел, прихожая) общей площадью _ кв.м., с лоджией площадью _ кв.м. (без понижающего коэффициента), которая будет расположена в подъезде № __, на _ этаже указанного выше многоквартирного жилого дома.**

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными и подлежат уточнению по результатам обмеров, осуществляемых для целей получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет.

Наличие отделки и оборудования в Объекте долевого строительства определяются в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного дома, площадь комнат и помещений вспомогательного использования (кухня, сан/узлы, прихожая и т.д.) отражены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

1.3. **Плановый срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию — третий квартал 2024 года.** Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в срок до 30.03.2025 года (включительно). Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.4. Документы, подтверждающие право Застройщика на заключение Договора участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214-ФЗ:

- Разрешение на строительство, выданное Министерством строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области № 53-23-39-2023 от 20.07.2023 г. со сроком действия до 20.07.2025 года,
- Проектная декларация № 53-000161 (ID дома: 53840) о строительстве многоквартирного жилого дома по адресу Новгородская обл., г. Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 136, позиция 64, размещенная в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.
- Соглашение от 10.08.2023 года о передаче (уступке) прав по Договору № 3033-з от 26.06.2013 года аренды

земельных участков, находящихся в государственной собственности и дополнительным соглашениям № 3702 от 07.12.2016 года о внесении изменений в Договор от 26.06.2013 года № 3033-з аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, в отношении земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400200:84, зарегистрированному 14.08.2023 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области за № 53:23:7400200:84-53/035/2023-6;

- Договор № 3033-з аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности от 26.06.2013 года, зарегистрированный 22.07.2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области за № 53-53-01/102/2013-009, с Дополнительным соглашением от 07.12.2016 года № 3702 о внесении изменений в договор от 26.06.2013 № 3033-з аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, зарегистрированным 20.01.2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области за № 53:23:7400200:61-53/000/2017-1; с Дополнительным соглашением от 21.01.2021 года № 4460 о внесении изменений в договор от 26.06.2013 № 3033-з аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности; с Дополнительным соглашением от 27.05.2022 года № 4771 о внесении изменений в договор от 26.06.2013 № 3033-з аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

1.5. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона № 214-ФЗ, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства с использованием счетов эскроу.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ.

2.1. «Стороны» определили, что стоимость Объекта долевого строительства составляет 0 000 000,00 (____) рублей.

2.2. Оплата цены договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Место нахождения и адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 173025 Новгородская область, г. Великий Новгород, пр-кт Мира, д.32 корп.1

Адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 900- для мобильных, 88005555550 для мобильных и городских.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проектстрой».

Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в разделе 9 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: 0 000 000,00 (____) рублей.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу: сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

Срок условного депонирования – 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

2.3. Участник долевого строительства оплачивает стоимость Объекта долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств сумму в размере 0 000 000,00 (____) рублей, не позднее 7 (Семи) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

2.4. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на счет эскроу, перечисляется Застройщику в порядке и сроки, определенные действующим законодательством и условиями договора счета эскроу.

2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

2.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Участники долевого строительства и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

2.7. Цена Договора и/или график платежей по Договору могут быть изменены только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон за исключением случаев, предусмотренных Договором.

2.8. В процессе строительства Объекта долевого строительства возможны изменения параметров помещений и площадей, входящих в его состав, но не более 5 (пяти) % процентов от общей площади, указанной в договоре. Площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, а также фактическая площадь

лоджий/балконов, могут отличаться от проектных площадей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются Сторонами допустимыми (т. е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением его размеров).

Изменение цены Договора в связи с отклонением фактической площади объекта строительства от проектной оформляется соглашением. При этом стороны вправе учесть, что если в результате проведения замеров в установленном

для объекта кадастрового учета фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет отклоняться от общей проектной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 3 (Три) %, изменение Цены Договора не производится. Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

При отклонении площади Объекта долевого строительства от проектной на величину более 3%, в сторону уменьшения Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне внесенную сумму в течение 10 дней с момента подписания Дополнительного соглашения об изменении цены договора.

При отклонении площади Объекта долевого строительства от проектной на величину более 3% в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства до даты подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства на условиях, отраженных в Дополнительном соглашении к настоящему договору об изменении цены договора.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

2.9. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между стоимостью объекта, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Участниками долевого строительства площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

2.10. Стоимость Объекта долевого строительства, установленная п. 2.1 Договора, может быть изменена как по соглашению Сторон, так и при заключении трехстороннего (между Застройщиком, Участником Долевого строительства и третьим лицом) или многостороннего Соглашения о перемене лица в обязательстве, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 2.8 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, открываемый в уполномоченном Банке (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

3.1.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации:

- после уплаты им цены договора;
- одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с получением письменного согласия Застройщика.

Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства (или лица, принимающего права и обязанности Участника долевого строительства). При этом, Застройщику предоставляется соглашение об уступке (оригинал или нотариально заверенная копия) с отметкой о его государственной регистрации не позднее 3 (трех) дней с даты его государственной регистрации».

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

3.1.3. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее

5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.5. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика обо всех изменениях, касающихся его паспортных данных, адреса места проживания, номера телефона, в письменном виде, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты внесения таких изменений.

3.1.6. С момента передачи Объекта долевого строительства нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества дома (пропорционально площади занимаемого помещения), оплате коммунальных услуг, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на объект долевого строительства. При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства. Оплата осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета-извещения.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию в установленные Договором сроки.

3.2.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

3.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки, указанные в Договоре.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Стороны установили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия его проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

4.2. Застройщик в порядке, определенном действующим законодательством РФ, уведомляет Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

4.4. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, по письменному требованию Участника долевого строительства Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в обозначенный в п. 4.3. и п. 4.4. Договора срок, при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.6. По окончании приемки Объекта долевого строительства и подписания соответствующего передаточного акта Участник долевого строительства самостоятельно обязан предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права на имя Участника долевого строительства, при этом обязанность по оплате государственной пошлины возлагается на Участника долевого строительства.

4.7. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

4.8. Срок гарантии на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года с даты подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Гарантийный срок на все виды отделочных работ, произведенных Застройщиком в квартире, составляет два года со дня подписания сторонами Передаточного акта.

5. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ.

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

5.2. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Изменения, касающиеся данного Договора, оформляются путем подписания Сторонами соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации.

5.3. Договор сдается Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания в орган, осуществляющий прием документов на государственную регистрацию.

5.4. За неисполнение указанных в п. 5.3. настоящего Договора сроков подачи документов на государственную регистрацию, Участник долевого строительства, нарушивший обязательства без уважительных причин, считается нарушившим срок внесения платежей, в связи с чем уплачивает неустойку, предусмотренную Законом № 214-ФЗ. Основными уважительными причинами признаются болезнь, командировка.

5.5. В случае приостановления государственной регистрации, виновная сторона обязуется в разумные сроки устранить допущенные нарушения. За непредставление в течение срока, указанного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области, документов, требуемых регистратором, по вине Участников долевого строительства, последний считается нарушившим срок внесения платежей, в связи с чем уплачивает неустойку, предусмотренную Законом № 214-ФЗ. За непредставление в течение срока, указанного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области, документов, требуемых регистратором, по вине Застройщика, срок первоначального платежа отодвигается до государственной регистрации, но не позднее 7 рабочих дней со дня государственной регистрации Договора.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.
- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

6.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.4. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Передаточного акта обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства затрат, понесенных Застройщиком в рамках исполнения настоящего Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон на условиях, определенных Соглашением, в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства без вины Застройщика, Застройщик освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

6.6. 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Сторон от исполнения своих обязательств по Договору.

7.2. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, при наличии прямой вины Застройщика, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных, связанных с Договором регистрационных действий.

8.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, используемого для строительства (создания) Объекта, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.4. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

8.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости, под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта.

8.4. Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, в целях обеспечения исполнения заключенного Договора участия в долевом строительстве. Участник долевого строительства выражает Застройщику согласие на предоставление в организацию (предоставляющую Участнику долевого строительства ипотечный кредит для оплаты объекта долевого строительства) информации об Участнике долевого строительства и другой информации, имеющей отношение к заключенному Договору, в том числе на обработку персональных данных Участника долевого строительства. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Участника долевого строительства действительно в течение срока действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

8.5. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

8.6. На момент заключения Договора на строительство Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. Договора, Застройщиком на указанный Объект долевого строительства не заключен Договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

8.7. Участник долевого строительства подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора, каких-либо претензий к проектной документации он не имеет.

8.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение в процессе строительства объекта планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме и не входящих в состав общего имущества объекта.

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 и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

8.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится

у Застройщика второй для Участника долевого строительства.

Приложения:

1. Ведомость отделки объекта долевого строительства, согласно проектной документации (Приложение № 1).
2. План объекта долевого строительства и его местоположение на плане многоквартирного дома (Приложение № 2).
3. Цена Договора и график платежей (Приложение № 3)

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Застройщик» ООО «СЗ «Проектстрой»

173003, Россия, г. Великий Новгород, ул. Б. Санкт-Петербургская, дом 74, каб. 302

ОГРН 1215300003027, ИНН 5321207013, КПП 532101001

р/с 40702810543000004935 в Новгородском отделение № 8629 ПАО СБЕРБАНК г. Великий Новгород

БИК 044959698, к/с 30101810100000000698

тел: 70-30-40 (юридический отдел), 70-50-50 (отдел продаж)

Представитель Управляющего

_____ / Р.А. Орлов/

«Участник долевого строительства»:

Тел.

ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
согласно проектной документации

№п/п	Наименование	Полы	Потолки	Стены
1	Жилые комнаты	ж/б плита 1-й этаж: стяжка из цементно-песчаного раствора и плиты пенополистирольные	Без отделки (ж/б плита)	Без отделки (ж/б плита, частично газобетон)
2	Коридоры	ж/б плита 1-й этаж: стяжка из цементно-песчаного раствора и плиты пенополистирольные	Без отделки (ж/б плита)	Без отделки (ж/б плита, частично газобетон)
3	Кухня	ж/б плита 1-й этаж: стяжка из цементно-песчаного раствора и плиты пенополистирольные	Без отделки (ж/б плита)	Без отделки (ж/б плита, частично газобетон)
4	Санузел	ж/б плита 1-й этаж: стяжка из цементно-песчаного раствора и плиты пенополистирольные	Без отделки (ж/б плита)	Без отделки (ж/б плита, частично газобетон)
5	Оконные блоки	Установка металлопластиковых оконных блоков со стеклопакетами и отливов, без установки подоконных досок, откосов.		
6	Система отопления	Установка стальных радиаторов.		
7	Система холодного водоснабжения	Установка магистральных стояков и отводов в квартире до счетчика. Установка вентилей, счетчика, пожарного крана.		
8	Система горячего водоснабжения	Установка магистральных стояков и отводов в квартире до счетчика. Установка вентилей, счетчика с заглушкой.		
9	Канализация	Установка стояков бытовой канализации с заглушкой.		
10	Входная дверь	Установка входной двери марки ДУ в комплекте с замком. Окраска входной двери.		
11	Межкомнатные двери	Без установки межкомнатных дверей.		
12	Электроснабжение	Монтаж магистральных медных кабельных линий и проводов с установкой счетчика в электрощите на этаже и звонка. Установка розетки для подключения электроплиты		
13	Сантехническое оборудование	Без установки сантехнического оборудования.		
14	Пожарные извещатели	Установка пожарных извещателей		

Застройщик:
ООО СЗ «Проектстрой»
Представитель управляющего

Участник долевого строительства

_____ / Р.А. Орлов/ _____

Приложение №3
к Договору № 00/64-Д/2023
участия в долевом строительстве от 00.00.2023 года

ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. По соглашению Сторон цена Договора составляет 0 000 000,00 (____) рублей., НДС не облагается.
2. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
Сумма в размере 0 000 000,00 (____) рублей. за счет собственных денежных средств.	Не позднее 7 (Семи) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего договора.

Застройщик:
ООО СЗ «Проектстрой»

Участник долевого строительства

Представитель управляющего

_____ / Р.А. Орлов/
