**ДОГОВОР № PP2/\_/\_\_\_**

**участия в долевом строительстве объекта недвижимости**

Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северная Венеция»**, в лице Агафоновой Екатерины Владимировны, 22 ноября 1976 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 40 22 050486, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 15 декабря 2021 года, код подразделения 780-011, действующей на основании Доверенности от 06.02.2023г. на бланке 78 АВ 2793515, удостоверенной Ерёминым Эдуардом Александровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Юрга Ольги Вячеславовны, зарегистрированной в реестре за № 78/325-н/78-2023-2-184, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол \_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Основные понятия используемые в Договоре:**

«Застройщик»– Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северная Венеция», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон 214-ФЗ) для строительства на этом земельном участке Жилого многоквартирного комплекса со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными автостоянками, отдельно стоящими многоэтажными паркингами, объектом гостиничного обслуживания, физкультурно-оздоровительным комплексом, общеобразовательным учреждением на 825 мест и двумя дошкольными образовательными учреждениями на 220 мест каждый: 1 этап строительства, Жилые многоквартирные дома со встроенными помещениями корпуса №"1, 2 и 3; 2 корпус жилой дом; расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, Пулковское шоссе, участок 24, (северо-западнее пересечения с Волхонским шоссе), на основании Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-011-0462-2023 от 25 августа 2023 года. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору и на действительность Договора.

**«**Жилой дом**» -** многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями,в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, по строительному адресу г. Санкт-Петербург, Московский район, Пулковское шоссе, участок 24, (северо-западнее пересечения с Волхонским шоссе). Почтовый адрес будет присвоен после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

«Объект долевого строительства (Объект, Квартира)»- жилое помещение, а также общее имущество Жилого дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

«Земельный участок» — участок земли, на котором осуществляется строительство Жилого дома с кадастровым номером 78:14:0772303:49, площадь земельного участка, в границах которого расположен или планируется расположение объекта капитального строительства – 290386,00 кв.м. Земельный участок расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, Пулковское шоссе, участок 24, (северо-западнее пересечения с Волхонским шоссе). Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, номер регистрации права собственности № 78:14:0772303:49-78/011/2022-20 от 01.12.2022.

Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, на официальном сайте Застройщика **www.psk-info.ru** в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

Участник долевого строительства на момент подписания договора ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями к ней.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации и Договоре, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта, передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
  2. Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

|  |  |
| --- | --- |
| Условный № Объекта |  |
| Назначение Объекта |  |
| Этаж расположения |  |
| Номер подъезда |  |
| Количество комнат |  |
| Проектная площадь Объекта, кв.м |  |
| Общая площадь Объекта, кв.м |  |
| Общая жилая площадь, кв.м |  |
| Строительные оси |  |

Местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Многоквартирного дома содержится в Приложении №1 (Схема расположения Объекта), являющемся неотъемлемой частью Договора.

**Сведения о строящемся Жилом доме:**

**1-й этап строительства. Жилые многоквартирные дома со встроенными помещениями корпуса №”1,2 и 3. 2 корпус жилой дом.**

**Вид объекта капитального строительства: здание**

**Назначение объекта: многоквартирный дом**

Кол-во этажей (шт.): 6, в том числе кол-во подземных этажей (шт.): 1

Площадь Жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями: 14 212,58 кв.м., в том числе общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 7 895,88 кв.м., Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) с понижающим коэффициентом – 8 033,85 кв.м., количество квартир – 223 шт., в том числе:

- количество 1-комнатных квартир – 172 шт.;

- количество 2-комнатных квартир – 46 шт.;

- количество 3-комнатных квартир – 5 шт.

Площадь индивидуальных кладовых – 430,0 кв.м..

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений – 545,72 кв.м, в том числе:

- деловое управление (код 4.1) – 142,12 кв.м.;

- амбулаторно-поликлиническое учреждение для обслуживания взрослого населения (код 3.4.1) – 403,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: D

Сейсмостойкость: 5 баллов

Общая площадь жилого помещения (Квартиры) на основании п. 5, статьи 15, главы 2 Жилищного кодекса Российской Федерации состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В данном договоре Проектная площадь Квартиры состоит из:

общей площади Квартиры (по определению Жилищного кодекса) и площади балконов и террас с коэффициентом 0.3, и лоджии с коэффициентом 0.5 (согласно СНиП 2.08.91-89 «Жилые здания»).

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после ввода Жилого дома в эксплуатацию и проведения обмеров Жилого дома уполномоченным лицом или организацией, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ (далее – «Кадастровый инженер»). Состояние отделки и оборудования Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определяется в соответствии со Спецификацией Объекта (Приложение № 2 к Договору).

* 1. Инвестирование строительства Участником долевого строительства Жилого дома в размере, указанном в п. 5.1. Договора, является основанием для государственной регистрации в дальнейшем права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства приобретает также долю в общем имуществе Жилого дома. По окончании строительства допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно его проектной площади на условиях Договора.

* 1. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, являющихся основанием для заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. Согласно разрешению на строительство № 78-011-0462-2023 от 25.08.2023, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта, также осуществляется строительство отдельно стоящего многоэтажного паркинга, объекта гостиничного обслуживания, физкультурно-оздоровительного комплекса, общеобразовательного учреждения на 825 мест и двух дошкольных образовательных учреждений на 220 мест каждое.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Застройщик обязуется:
      1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией.
      2. Обеспечить строительство Объекта инженерной инфраструктуры в соответствии с нормативами технических условий и передать их на баланс уполномоченным эксплуатирующим организациям.
      3. Обеспечить качество строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, условиями договора.

Стороны признают, что соответствие Объекта СНиП и Проекту, а также соответствие удовлетворительному качеству строительства, требованиям технических и градостроительных регламентов и пригодности для использования подтверждается выданным службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Разрешением на ввод в эксплуатацию.

* + 1. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта долевого строительства любым доступным образом (письмом, факсом, по телефону и т. д.).
    2. Сдать Объект в эксплуатацию и получить в службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Разрешение на его ввод.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

* + 1. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Объекта путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Объекта, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработку и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Объекта заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению Участников долевого строительства; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Объекта, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта.
    2. В срок, указанный в п. 3.1. Договора, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной разделом 5 Договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п.5.10 Договора, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект в соответствии с п. 1.2. Договора.

Застройщик может передать объект долевого строительства ранее указанного срока, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

* + 1. Уведомить Участника долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления установленного в п. 3.1. Договора срока передачи Объекта заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить уведомление Участнику долевого строительства лично под расписку о завершении строительства Объекта и необходимости принятия Объекта.
    2. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, подготовить в установленном порядке регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, причитающийся ему в соответствии с п. 1.2 Договора, путём подачи на экспертизу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу основного пакета документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных для обеспечения возможности регистрации права собственности Участника долевого строительства.
    3. Обязанности Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить общий размер денежных средств (цену Договора) для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Объекта) в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не позднее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2.2 Принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к приёмке при отсутствии претензий к качеству Объекта и при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 5 Договора, в том числе, проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.10 Договора.

2.2.3. До момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Объекта с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Жилого дома, со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества Жилого дома, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

2.2.6. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Объекта или установке внутреннего оборудования до подписания Акта приема-передачи Объекта. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Объекта.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки Объекта Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в Объект, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести Объект в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения в Объекте возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Объект после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Обязанности Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

2.2.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Законом 214-ФЗ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участником долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.11. 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.

2.2.12. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта, а также не приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома до полной оплаты общего размера денежных средств (цены договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства, указанных в п. 5.1 Договора.

2.2.13. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства общего размера денежных средств (цены договора) к моменту фактического окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иных Объектов в Жилом доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им денежных средств в качестве оплаты цены договора, либо выдела ему в натуре части какой-либо Объекта или приобретения иного Объекта на указанную сумму.

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

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приёма-передачи не позднее **30 июня 2026 года**, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной п. 5.1 Договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.10 Договора. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – не позднее 31 декабря 2025 года.

Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

3.2. Уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1 Договора.

В случае подписания Участником долевого строительства акта осмотра Объекта до направления ему уведомления о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

3.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления или в срок, указанный в уведомлении Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, указанный в п. 3.1 Договора, если уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта только в случае, если в результате осмотра Объекта Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого Объекта условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам, которые приводят к ухудшению качества Объекта. Выявление недостатков Объекта, не связанных с несоответствием Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта, не является основанием для отказа от приемки Объекта. После устранения несоответствий (недостатков) в передаваемом Объекте, Участник долевого строительства обязан принять Объект по Акту приёма-передачи в течение 2-х дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время одним из способов: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, телеграммой или путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.9 Договора. В случае направления уведомления по адресу электронной почты, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный пунктом 3.3 Договора срок и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 3.5 Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. Односторонний Акт приема-передачи Объекта составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2 Проектная планировка Объекта является предварительной. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат и других помещений может уменьшиться или увеличиться в результате возникновения возможной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

4.3. Не является нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке:

* создание в Жилом доме без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества), не предусмотренных первоначальной проектной документацией, дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников Объектов долевого строительства Жилого дома, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения управляющей компании, эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Жилого дома и т.п.) на первом, - втором и верхних технических этажах Жилого дома (при наличии таковых по проекту);

- сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения;

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;

* создание вентиляционных каналов и шахт в Объекте, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Объекта в пределах 5% проектной площади Объекта;
* замена видов и типов электрических концевых приборов (в случае если их установка предусмотрена Договором);
* замена видов и типов оконных стеклопакетов;
* замена видов и типов отопительных батарей;
* замена вида и типа входной двери;
* замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;
* размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
* появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома вне Объекта долевого строительства;
* появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
* изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Жилого дома, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства;
* изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из её 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.4. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Объекта. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня предоставления Объекта Участнику долевого строительства в пользование, либо с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

Гарантийный срок на отделку Объекта долевого строительства составляет 1 (один) год и начинает исчисляться со дня предоставления Объекта Участнику долевого строительства в пользование, либо с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта (оборудования) или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

**5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (цена Договора), составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного кв.м площади Объекта долевого строительства **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

5.2. Оплата цены настоящего Договора производится в соответствии с Графиком платежей (Приложение №3 к настоящему Договору) путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (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.

5.2.1. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу на следующих условиях:

* Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту, указан в пункте 1.2. настоящего Договора;
* Депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения, указан в разделе 5 настоящего Договора;
* Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;
* Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4; адрес электронной почты: info@open.ru, номер телефона: 8-800-444-44-00, +7(495) 224-44-00
* Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северная Венеция»
* Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщику (Бенефициару) указаны в разделе 9 настоящего Договора;
* Срок условного депонирования: до 30 июня 2026 года.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее **3 (трех)** рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее **3 (трех)** рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.3. Цена Договора подлежит уплате Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию Жилого дома и в сроки, указанные в Приложении №3 к настоящему Договору.

5.3.1. Участник долевого строительства в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, открывает в **ПАО Банк "ФК Открытие"** (далее – Банк) безотзывный покрытый аккредитив (далее – Аккредитив) на сумму Цены договора. Днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива.

Условия аккредитива:

• Сумма покрытия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

• Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: ПАО Банк "ФК Открытие"

• Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) календарных дней

• Комиссии: по тарифам банка

• Способ извещения получателя средств об открытии аккредитива: сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем выпуска аккредитива.

5.3.2. Цена Договора вносится на счет эскроу в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Участника долевого строительства в Банке согласно п. 5.3.1 Договора.

5.3.3. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Банк "ФК Открытие":

- оригинал выписки (уведомления) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве;

- либо электронную форму выписки (уведомления) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве.

5.3.4. После предоставления документов, указанных в п. 5.3.3 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в ПАО Банк "ФК Открытие", БИК 044525297 на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком, а также после государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. В случае если в течение 4 (четырех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Банка-эмитента об открытии Аккредитива (при этом Стороны признают, что Участник долевого строительства может передать такое уведомление Застройщику от имени Банка-Эмитента), применяются положения, указанные в п.7.3 настоящего Договора.

5.5. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства будет обязан внести сумму, указанную в п.5.1 Договора, на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

5.6. Положения пунктов 5.2.-5.3. Договора, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пунктов 5.2.-5.3 Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.7. Обязанность Участника долевого строительства 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. Участник долевого строительства и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

5.8. Стороны признают и допускают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Объекта может отличаться от Общей проектной площади, указанной в п. 1.2 Договора., а также площадь отдельных комнат и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимым (т. е. не являются нарушением).

5.9. Уточнение фактической площади Объекта, указанного в п. 1.2 Договора и цены Договора, указанной в п. 5.1. производится на основании данных технической инвентаризации помещений Жилого дома, выполненной уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным).

5.10. В случае изменения фактической площади Объекта более чем на **1 (Один) кв.м** как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет цены Договора и производят возврат либо доплату за разницу между фактической и Проектной площадью Объекта, по стоимости квадратного метра площади, установленной п.5.1. Договора, с момента получения данных технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома и предоставления их Участнику долевого строительства, в срок не позднее, чем за 10 (десять) дней до подписания акта приема-передачи Объекта.

5.11. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Участником долевого строительства площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.12. Долевой взнос на строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.10 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

5.13. Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Жилой дом, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора.

5.14. В случае, если Участник долевого строительства не произвел оплату общей Цены Договора на счет эскроу до момента ввода Объекта в эксплуатацию, настоящий Договор не расторгнут, а договор счета эскроу прекратился, Участник долевого строительства обязуется внести остаток денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 9 Договора. С целью подтверждения государственной регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты info@open.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. По настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством, на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (п. 3.1. Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта полной суммы долевого взноса.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (п. 3.1 Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.7. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта по Акту приема-передачи.

7. ДЕЙСТВИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключённым с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом, и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

7.2. Стороны пришли к соглашению о том, что совместно предпримут действия по подаче на государственную регистрацию настоящего договора в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты его подписания и выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п 5.2.-5.3 Договора.

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

7.3. Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, либо Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, либо не откроет в Банке аккредитив на сумму Цены договора, указанной в Приложении №3 к настоящему Договору в срок, указанный в Договоре, а также если в течение 4 (четырех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Банка-эмитента об открытии Аккредитива - настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что им не были совершены действия, указанные в данном пункте, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 1 настоящего пункта.

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в случаях предусмотренных Законом 214-ФЗ, а также 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](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".

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.5. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.8. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента регистрации вышеуказанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно у него возникает доля в праве собственности на общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от прав на Объект.

8.2. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.3. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии.

8.5. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Участником долевого строительства адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Участник долевого строительства считается извещенным надлежащим образом.

8.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий̆, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия. Срок хранения персональных данных у Застройщика определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской̆ Федерации.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором), в течение срока его действия:

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Жилого дома.

- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Жилого дома, других (другого) земельных участков под строящийся Жилой дом и иные объекты недвижимости (автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Жилого дома, и/или в целях ввода Жилого дома в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, и образуемых (изменённых) земельных участков.

8.8. Участник долевого строительства также 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, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

8.9. На момент подписания Договора Застройщиком 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.

8.10. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли Сторон.

8.11. Настоящий договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

8.12. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

Приложение № 1. Схема расположения Объекта.

Приложение № 2. Спецификация Объекта.

Приложение № 3. График оплаты.

9. Адреса, реквизиты и ПОДПИСИ сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО «СЗ «Северная Венеция»**  Юр. Адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 16, к. 2, литер А, пом. 19Н, офис 10  ИНН 7810740292 / КПП 781301001  ОГРН 1187847287946  Р/с 40702810700050002861  в ф-ле Северо-Западный ПАО Банк «ФК Открытие»  к/с 30101810540300000795  БИК 044030795  На основании Доверенности 06.02.2023г. на бланке 78 АВ 2793515, зарегистрированной в реестре за № 78/325-н/78-2023-2-184  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Агафонова Е.В./  М.П. | Гражданин(-ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/** |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ PP\_/\_/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года**

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА**

План Объекта, содержащийся в Приложении № 1 к Договору, обуславливает расположение Объекта относительно других объектов на этаже. Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в Объекте, а также направление открывания дверей указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СЗ «Северная Венеция»**  На основании Доверенности 06.02.2023г. на бланке 78 АВ 2793515,  зарегистрированной в реестре за № 78/325-н/78-2023-2-184  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Агафонова Е.В./  М.П. | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ PP\_/\_/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года**

**СПЕЦИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА**

В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка:

|  |  |
| --- | --- |
| Потолки | Натяжные или выравнивание с окраской |
| Окна | Из ПВХ профиля со стеклопакетом (в соответствии с проектом), подоконная ПВХ доска |
| Оконные откосы | Оштукатурены и окрашены или зашивка ГКЛ (гипсокартонным листом) с окраской |
| Остекление балконов и лоджий | Алюминиевое однослойное (холодное) остекление |
| Террасы 1 этажа | Без остекления |
| Полы комнат, прихожей и кухни | Покрытие из ламината, плинтус пластиковый |
| Полы санузлов | Напольная керамическая плитка или керамогранит |
| Полы балконов и лоджий | Напольная керамическая плитка или керамогранит |
| Стены комнат, прихожей и кухни | Оклеены обоями под окраску |
| Стены санузлов | Керамическая плитка или керамогранит |
| Входная дверь | Металлическая в соответствии с проектной документацией |
| Межкомнатные двери | С покрытием из экошпона или ПВХ пленки |
| Оборудование с/узлов и/или кухонь | Выполнена трубная разводка, установлены индивидуальные счётчики расхода на холодную и горячую воду.  Санузел - раковина, ванна или душевая кабина, унитаз, душевая гарнитура, смеситель для раковины.  Кухня – без установки сантехоборудования |
| Радиаторы и трубы отопления | Радиаторы с установкой терморегуляторов.  Счётчик учета тепловой энергии. |
| Электрооборудование | Полная разводка электропроводки согласно проекту, с установкой эл.розеток и выключателей, подключёнными электрическими патронами в коридоре, жилых комнатах, кухне, счётчиком электроэнергии (электронный, двухтарифный). |

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СЗ «Северная Венеция»**  На основании Доверенности 06.02.2023г. на бланке 78 АВ 2793515,  зарегистрированной в реестре за № 78/325-н/78-2023-2-184  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Агафонова Е.В./  М.П. | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 3**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ PP\_/\_/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года**

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № платежа | Дата платежа | Размер платежа, руб. |
| 1 | Не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СЗ «Северная Венеция»**  На основании Доверенности 06.02.2023г. на бланке 78 АВ 2793515,  зарегистрированной в реестре за № 78/325-н/78-2023-2-184  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Агафонова Е.В./  М.П. | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |