

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новгородская», ОГРН 1214700000107, ИНН 4703180548, КПП 470301001, юридический адрес: 188677, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, дом 11, корпус 1, помещ./ком./р.м./988Н/1/2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: _____, пол: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): _____, паспорт _____, выданный _____ г., зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Многokвартирный дом** – строящийся Застройщиком **Многokвартирный жилой дом со встроенными коммерческими помещениями и подземной автостоянкой**, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося объекта недвижимости	Здание
Назначение строящегося объекта недвижимости	Многokвартирный дом
Количество этажей	11
Общая площадь	25 174 кв.м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	сейсмическая активность (баллов): 5

и расположенный по строительному адресу: **г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 8, литера А**. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.2. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 8, литера А, площадью 5 462 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001431:7.

1.1.3. **Объект долевого строительства (Объект)** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами в соответствии с п. 2.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Объекта подтверждается следующим:

1.2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 8728-ЗУ от 29.12.2021 г. Государственная регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 февраля 2022 г. за номером 78:31:0001431:7-78/011/2022-16.

1.2.2. Разрешение на строительство № 78-018-0198-2024 от 16.01.2024 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.2.3. Проектная декларация в отношении Многоквартирного дома опубликована в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

1.2.4. В порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в уполномоченном банке: Филиал «Газпромбанк» (Акционерное

общество) «Северо-Западный» (сокращенное наименование: Банк ГПБ (АО), местонахождение: 191124, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, 3 лит А, ИНН 7744001497, КПП 784243001, БИК 044525823, ОГРН 1027700167110 от 28.02.2002, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, электронная почта: Filial.Peterburg@gazprombank.ru, телефон: +7 (812) 301-9999 (далее – «Уполномоченный банк» или «Эскроу агент»).

1.3. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, в целях обеспечения соблюдения требований законодательства Российской Федерации, ведения переговоров о заключении Договора, его заключении и исполнении, дает согласие Застройщику и ООО «УК ФСК СЗ» (ИНН 7813645150, ОГРН 1207800078155) на обработку своих персональных данных. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: фамилия, имя отчество; год, месяц, дата и место рождения; свидетельство о рождении (при необходимости); реквизиты документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки его на учет, реквизиты свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, номер свидетельства обязательного пенсионного страхования, дата регистрации в системе обязательного пенсионного страхования; адрес фактического места проживания и регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; почтовый и электронный адреса; номера телефонов; сведения о семейном положении и составе семьи (при необходимости); реквизиты доверенности, удостоверяющей полномочия представителя, документы, удостоверяющие личность представителя; почтовый и электронные адреса, а также номер телефона представителя.

Настоящим Участник предоставляет Застройщику и ООО «УК ФСК СЗ» право осуществлять все действия (операции) с его персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника посредством внесения их в электронные базы данных, включая, но не ограничиваясь: 1С Коммерческое управление, 1С Документооборот и иные используемые Застройщиком и ООО «УК ФСК СЗ» программы для ЭВМ, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими порядок ведения и состав данных в учетно-отчетной документации.

Участник долевого строительства также предоставляет Застройщику право на передачу его персональных данных, указанных в абзаце первом настоящего пункта, правообладателям программ для ЭВМ, предназначенных для оформления сделок с недвижимым имуществом (для целей государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, залога (ипотеки) и др.), банкам (для целей одобрения ипотеки, предоставления банку передаточного документа на Объект долевого строительства), адвокатам, адвокатским коллегиям и бюро, организациям и лицам, оказывающим правовые (юридические) услуги (для целей представления интересов Застройщика в спорах с Участником), организациям, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности (для целей возврата просроченной задолженности), нотариусам (по запросу нотариуса в связи с открытием наследства и ведением нотариусом наследственного дела), управляющим организациям (для целей проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, начисления платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги).

1.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, заключением экспертизы по проектной документации и документов, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, а также иных документов, раскрытых Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 3.1 Закона 214-ФЗ в Единой информационной системе жилищного строительства, а также согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию.

1.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на образование из Земельного участка нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или присоединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из Земельного участка, а также на межевание Земельного участка, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов), на выкуп Земельного участка и (или) вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) Застройщиком (или любой иной способ перехода права собственности на Земельный участок и (или) вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки) к Застройщику) с последующей регистрацией права собственности Застройщика на Земельный участок и (или) вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки); на получение Застройщиком градостроительного плана вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов); на осуществление архитектурно-строительного проектирования в границах вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов); на выполнение всех необходимых в соответствии с законодательством РФ действий (включая, но не ограничиваясь, разработку и получение всех необходимых документов, согласований и разрешений) для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), строительство которых предусмотрено имеющимся и вновь полученными разрешениями на строительство; на получение разрешений на строительство объектов капитального строительства, получение разрешений на ввод в

эксплуатацию построенных объектов капитального строительства на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на изменение предмета залога прав (требований) после образования из Земельного участка вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов), в результате которого заложенным (обремененным) будет(ут) вновь образованный(ые) участок(и), отведенный(ые) под строительство (создание) данного Объекта, а залог прав (требований) на остальных ином(ых) вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах) автоматически прекращается; на установление и сокращение отступов от границ Земельного участка и (или) вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на данном(ых) участке(ах) и(или) смежном(ых) с ним(и) Земельном участке, минимально до 0 м.; на изменение площади и границ многоквартирного жилого дома, построенного (созданного) Застройщиком на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), в связи с вводом в эксплуатацию следующего этапа строительства по разрешению на строительство; на последующий залог Земельного участка кредитной организации (банку); на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранной зоны для прохода и проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства, расположенные на Земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на прекращение права собственности Застройщика на указанный Земельный участок..

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, названный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Акт приема-передачи является основанием для государственной регистрации Участником долевого строительства права собственности (далее – «Право собственности») на Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Секция	Этаж	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м. (площадь жилого и вспомогат. назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом)

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж), расположение друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов/веранд), а также сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов/веранд, зафиксированы в Приложение № 1 к Договору.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома отображено на поэтажном плане Объекта долевого строительства, являющегося Приложением № 1.1 к Договору.

2.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен, потолка и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от общей приведенной площади, указанной в п. 2.2 Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства производится на основании данных, указанных в техническом плане Многоквартирного дома (далее – «техническая документация»), составленном уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер»).

Фактическая площадь Объекта долевого строительства¹ на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отступления от общей приведенной площади, указанной в п. 2.2 Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 4.4 Договора. При этом изменение размера общей приведенной площади Объекта в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше от размера общей приведенной площади, указанного в п. 2.2 Договора, не является существенным.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством

¹ Состоящая из площади жилого (жилых) помещения (помещений), помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов с понижающим коэффициентом.

Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации Права собственности Участника на Объект долевого строительства в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в техническом плане Многоквартирного дома.

2.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее 30 июня 2028 г.**, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в полном объеме. Обязательства Застройщика перед Участником по Договору в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются выполненными в полном объеме в момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

Обязательства Участника перед Застройщиком в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются исполненными с момента внесения в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора, с учетом иных положений Договора, в том числе п. 4.4 Договора, и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

2.4.1. Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при этом подписание дополнительного соглашения не требуется.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к Договору.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения и дополнения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов, изменения конфигурации и/или расположения Многоквартирного дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Многоквартирного дома, изменения решений отделки, а также изменения элементов благоустройства прилегающей территории. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения соответствующих документов/информации в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику долевого строительства дополнительных сообщений, в том числе письменных.

2.7. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома и на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном Земельном участке объекты, включая, но не ограничиваясь сети инженерно-технического обеспечения в пределах Земельного участка.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома и Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого и движимого имущества, в т.ч. сети инженерно-технического обеспечения в пределах Земельного участка, определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта) после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию Права собственности на Объект долевого строительства.

2.7.1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства поручает Застройщику совершить любые разрешенные законом действия, направленные на отчуждение прав, отказ от прав на сети инженерно-технического обеспечения и иные необходимые объекты инфраструктуры в пределах Земельного участка, построенные Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, на которые у Участника долевого строительства возникнет право общей долевой собственности, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачу на баланс соответствующим

специализированным организациям, управляющим компаниям, в том числе на безвозмездной основе.

2.8. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – «орган регистрации прав» либо «Регистрирующий орган») с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Данное условие не ущемляет права участника долевого строительства, а устанавливает баланс соблюдения прав Сторон договора на отражение актуальной информации в едином государственном реестре недвижимости. В случае неисполнения данной обязанности, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу скан-копии Акта приема-передачи в управляющую организацию, осуществляющую управление Многоквартирным домом, а также ресурсоснабжающим организациям.

Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных (заемных и/или кредитных) денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для этих целей любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.4 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору является основанием для приостановления Застройщиком исполнения своего обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства и подписанию Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

Приостановление Застройщиком своего обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства и подписанию Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору, является дополнительным способом защиты нарушенного права Застройщика и не исключает право Застройщика в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

3.1.3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Уплатить Цену Договора до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию путем внесения денежных средств в срок, размере и порядке, установленных статьей 4 Договора, на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.2.2. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.2.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.4 Договора, внести соответствующие денежные средства на расчетный счет Застройщика;

3.2.2.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.2.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства), по истечении срока, указанного в п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.3. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы,

предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (одностороннего акта) или иного документа о передаче Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта (одностороннего акта) или иного документа о передаче Объекта.

3.2.3.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до даты выбора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме управляющей организации и/или до изменения способа управления им, Многоквартирный дом будет эксплуатироваться управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления общим имуществом Многоквартирного дома.

3.2.4. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, в течение 10 (десяти) дней с момента изменения указанных данных (возникновения обстоятельств). В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом и полученными Участником долевого строительства.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. На дату подписания Договора Цена Договора определена Сторонами в размере _____, НДС не облагается, и оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства.

4.2. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена на основании дополнительного соглашения или в случаях, указанных в п. 4.4 Договора.

4.3. Оплата Цены Договора до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора 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, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Филиал «Газпромбанк» (Акционерное общество) «Северо-Западный» (сокращенное наименование: Банк ГПБ (АО), местонахождение: 191124, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, 3 лит А, ИНН 7744001497, КПП 784243001, БИК 044525823, ОГРН 1027700167110 от 28.02.2002, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, электронная почта: Filial.Peterburg@gazprombank.ru, телефон: +7 (812) 301-9999;

- Бенефициар: ООО «СЗ «Новгородская»;

- Депонент – _____;

- Депонируемая сумма: _____;

- Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2027 г.;

- Срок и порядок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.3.1 Договора.

- Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: при наступлении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ГПБ (АО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Условий открытия и обслуживания банковского счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве в Банке ГПБ (АО)), разработанных Банком ГПБ (АО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ГПБ (АО) по адресу: <https://www.gazprombank.ru> (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ГПБ (АО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

4.3.1. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора в размере _____ путем зачисления денежных средств на счет эскроу, Участник долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора осуществляет их резервирование с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого на следующих условиях:

4.3.1.1. Платательщик – Участник долевого строительства. Получатель – Участник долевого строительства.

4.3.1.2. Счет Получателя – счет эскроу, открытый получателем у Эскроу-агента.

4.3.1.3. Сумма аккредитива - _____;

4.3.1.4. Срок действия аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней от даты открытия аккредитива.

4.3.1.5. Условия исполнения аккредитива – без акцепта, при предоставлении Застройщиком Исполняющему банку оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей

государственную регистрацию Договора, либо электронной формы выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подписанной усиленной квалифицированной подписью Регистрирующего органа и удостоверяющей государственную регистрацию Договора.

4.3.1.6. После предоставления документов, указанных в п. 4.3.1.5 Договора, денежные средства с аккредитива в течение 3 (трех) рабочих дней зачисляются на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком.

4.3.1.7. Банк-эмитент и исполняющий банк устанавливаются по выбору Участника долевого строительства.

4.3.1.8. Оплата услуг Банка-эмитента, исполняющего банка и авизирующего банка за открытие, авизование, проверку документов, исполнение аккредитива, отправку документов и проведение расчетов по аккредитиву, при необходимости увеличение суммы аккредитива, внесение изменений, аннуляцию аккредитива, авизование изменений в аккредитиве относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами указанных банков.

4.4. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком технической документации в отношении Многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Стороны после получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о получении Застройщиком технической документации (технического плана), обязаны произвести между собой следующие расчеты:

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между площадью Объекта, установленной по данным технической документации² (далее «площадь Объекта по данным технической документации») и общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 2.2 Договора, умножается на **стоимость 1 кв.м. равную _____**.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) уплачиваются Участником за счет собственных средств (без использования кредитных средств Банка) в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 3.2.2 Договора, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, с момента получения от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов по которым должен быть осуществлен возврат.

4.5. Оформление государственной регистрации Права собственности Участника на Объект и связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора.

4.6. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. В соответствии с ч. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, до полной оплаты Цены Договора Объект долевого строительства не будет находиться в залоге у Застройщика.

Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА.

ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при приемке Объекта: явные недостатки, которые могут быть выявлены путем визуально-инструментального осмотра (далее – «явные недостатки») и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Акте осмотра. В случае если выявленные недостатки не являются существенными и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи. Застройщик устраняет выявленные несущественные недостатки в порядке и сроки, согласованные Сторонами в Акте осмотра либо ином документе, подписываемого Сторонами.

5.2. В случае обнаружения при первичном осмотре существенных недостатков, препятствующих принятию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления (сообщения) об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра.

Если существенные недостатки, указанные Участником долевого строительства при первичном осмотре Объекта, Застройщиком не устранены, Участник долевого строительства составляет новый Акт осмотра.

² Площадь Объекта по данным технической документации включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

5.3. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, применяемых при разработке проектной документации, проектной документации и градостроительных регламентов, применяемых при разработке проектной документации, а также иным обязательным требованиям, действующим на момент строительства и в соответствии с проектной документацией и результатами экспертизы.

5.4. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в Многоквартирном доме.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта несет Застройщик.

5.6. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и обнаруженные недостатки не относятся к тем недостаткам, которые указаны в пункте 5.1 Договора (явные недостатки).

5.7.1. При обнаружении Участником долевого строительства в период гарантийного срока недостатков (дефектов), которые не относятся к тем недостаткам, которые указаны в пункте 5.1 Договора (явные недостатки), Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление о недостатках Объекта долевого строительства (далее также – «уведомление о недостатках»). Уведомление о недостатках направляется Участником долевого строительства заказным либо ценным письмом.

5.7.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства уведомления о недостатках, с целью подтверждения/ опровержения наличия недостатков, указанных Участником долевого строительства в уведомлении о недостатках, Застройщик согласовывает с Участником дату и время совместного осмотра Объекта долевого строительства.

На осмотре Объекта долевого строительства вправе присутствовать представители генерального подрядчика и субподрядчика. Участник долевого строительства обязан предоставить доступ в Объект долевого строительства Застройщику, представителю генерального подрядчика и субподрядчика, и не препятствовать указанным лицам осуществлять осмотр Объекта долевого строительства.

5.7.3. В дату и время, согласованное Сторонами в соответствии с п. 5.7.2 Договора, Застройщик, Участник долевого строительства, представитель генерального подрядчика (в случае явки), представитель субподрядчика (в случае явки) производят осмотр Объекта долевого строительства, по результатам которого составляется рекламационный акт (дефектная ведомость либо иной документ, фиксирующий наличие/ отсутствие в Объекте недостатков (дефектов) (далее – «Рекламационный акт»).

В Рекламационном акте указывается на наличие/ отсутствие недостатков в Объекте долевого строительства и характер выявленных недостатков и определяется срок устранения выявленных недостатков. Срок устранения недостатков, определяемый в Рекламационном акте, должен быть разумным, что подразумевает при определении срока устранения недостатков учет характера выявленных недостатков, сезонности выполнения строительно-монтажных работ, необходимости проведения дополнительных обследований, наличие/ отсутствие на рынке сложного технического оборудования.

В случае непредоставления Участником долевого строительства доступа в Объект долевого строительства Застройщику и (или) представителю генерального подрядчика, и (или) представителю субподрядчика, Застройщик составляет соответствующий акт об отказе в предоставлении доступа в Объект долевого строительства. До предоставления Участником долевого строительства доступа в Объект лицам, указанным в предыдущем предложении настоящего абзаца, работа по недостаткам, указанным Участником в уведомлении о недостатках, приостанавливается.

5.7.4. Недостатки в Объекте долевого строительства Застройщик обязуется устранить в срок, определенный в Рекламационном акте.

5.7.5. В случае отказа Застройщика удовлетворить требование Участника о безвозмездном устранении выявленных недостатков, не относящихся к недостаткам, указанным в п. 5.1 Договора (явные недостатки) или если срок, определенный в Рекламационном акте для устранения недостатков в Объекте долевого строительства, будет нарушен Застройщиком, Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд о безвозмездном устранении недостатков либо обращается к Застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении Цены Договора или возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, инструкции по эксплуатации

Объекта, градостроительных регламентов, воздействия третьих лиц, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

5.9. Отсутствие на момент передачи Объекта энергоресурсов, а также работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Объекта, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Многоквартирный дом подключён к сетям энергоснабжения, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и энергоресурсы могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации и энергоснабжения заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и после передачи Многоквартирного дома эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи помещений участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Многоквартирного дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

- а) проведения государственной регистрации Договора;
- б) уплаты в полном объеме цены Договора согласно статье 4 Договора;

6.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр/ нотариальная копия договора (соглашения) уступки и оригинал/ нотариальная копия выписки из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию договора уступки, должны быть переданы Застройщику Участником или третьим лицом, в пользу которого совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации договора уступки. Риск наступления негативных последствий вследствие неисполнения указанной обязанности лежит на Участнике долевого строительства.

6.1.2. В случае уступки Участником, 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 Участника (должника), к новому участнику долевого строительства (цессионарию) 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 между Участником долевого строительства, Застройщиком и Уполномоченным банком.

6.2. За исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Договором (например, п. 5.7.1 Договора), вся корреспонденция в рамках Договора (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) исходящая от Участника долевого строительства, должна быть выполнена в письменном виде, подписана Участником долевого строительства либо его уполномоченным представителем, и может быть направлена Застройщику одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером – в день приема корреспонденции Застройщиком у курьера с отметкой о получении;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления уполномоченному представителю Застройщика, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу Застройщика либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Застройщика, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.
- путем направления корреспонденции (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) на электронную почту Застройщика _____, при этом корреспонденция будет считаться полученной по истечении 1 (одного) дня с даты ее направления, если на электронную почту Участника долевого строительства не поступит сообщение об ошибке в направлении электронного сообщения.

6.2.1. За исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, вся корреспонденция в рамках Договора (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), исходящая от Застройщика, может быть выполнена Застройщиком в письменном либо электронном виде, подписана уполномоченным представителем Застройщика/ электронной цифровой подписью уполномоченного представителя Застройщика и направлена Участнику долевого строительства одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером – в день приема корреспонденции Участником долевого строительства либо лицом,

находящимся по адресу Участника долевого строительства, у курьера с отметкой о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу Участника долевого строительства, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления Участником долевого строительства (либо его уполномоченным представителем) либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия Участника долевого строительства (его уполномоченного представителя) по указанному адресу, в том числе неудачная попытка вручения корреспонденции, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Застройщика, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции, в иных случаях, когда Участник долевого строительства не предпринял достаточных и добросовестных действий к получению корреспонденции;

- путем направления корреспонденции (письма, уведомления, сообщения предупреждения, требования и др.) на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в Договоре, при этом корреспонденция будет считаться полученной по истечении 1 (одного) дня с даты ее направления, если на электронную почту Застройщика не поступит сообщение об ошибке в направлении электронного сообщения;

- путем направления корреспонденции (письма, уведомления, предупреждения, требования и др.) с использованием операторов сотовой связи (направления смс-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства), мессенджеров Viber, Whatsapp, Telegram либо размещения корреспонденции в личном кабинете Участника, доступном по интернет-ссылке <http://fsknw.ru> в сети «Интернет» (далее – «Личный кабинет»), при этом корреспонденция будет считаться полученной в момент ее размещения Застройщиком в Личном кабинете.

6.2.2. Корреспонденция (письма, уведомления, предупреждения, требования и др.), направленная с использованием электронной почты, Личного кабинета, операторов сотовой связи (направление смс-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства), мессенджеров Viber, Whatsapp, Telegram имеет юридическую значимую силу и обмен оригиналами в этом случае не требуется.

6.2.3. В случае, если Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ устанавливает конкретную форму и порядок направления определенного сообщения, уведомления, предупреждения, требования, включая, но не ограничиваясь: сообщение о готовности объекта долевого строительства к передаче; уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, Стороны обязаны придерживаться такой формы и порядка.

Направленное Стороной сообщение, уведомление, предупреждение, требование в противоречие с формой и порядком, установленными Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, не имеет юридической силы и не порождает для получившей Стороны те правовые последствия, на которые было направлено такое сообщение, уведомление, предупреждение, требование.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.1.1. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям предусмотренным в п.7.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником долевого строительства подлежат следующие расходы, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Объекта долевого строительства, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного дома; расходы по организации мероприятий по приему-передачи Многоквартирного дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику долевого строительства (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику долевого строительства, за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником долевого строительства, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 10% (десять процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возмещение указанных расходов Застройщика осуществляется Участником по письменному требованию Застройщика, направленному Участнику по адресу, указанному в Договоре, путем перечисления денежных средств, в размере, указанном в письменном требовании Застройщика на банковские реквизиты Застройщика, указанные в данном требовании, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления указанного

требования Участнику или иным способом, письменно согласованным между Сторонами.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.4. В случае расторжения, прекращения Договора по любым основаниям либо при одностороннем отказе от исполнения Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком (Эскроу агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч. 8 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

7.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, после передачи (перечисления) Уполномоченным банком Застройщику депонируемой суммы (Цены Договора) в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится Застройщиком Участнику в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения в Регистрирующем органе, при условии предоставления Участником долевого строительства Застройщику банковских реквизитов для осуществления платежа.

7.4.2. В случае одностороннего отказа одной Стороны от Договора в соответствии с положениями ст. 9 Закона № 214-ФЗ, после передачи Уполномоченным банком Застройщику депонируемой суммы (Цены Договора) в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится Застройщиком Участнику в срок, предусмотренный Законом № 214-ФЗ.

7.5. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3. Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным законодательством РФ.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются совершить все необходимые действия и формальности, необходимые для государственной регистрации Договора, в установленном законом порядке, в том числе, но не ограничиваясь произвести подачу в Регистрирующий орган заявлений о государственной регистрации лично или используя сервисы электронной регистрации, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты открытия Участником аккредитива в соответствии с п. 4.3.1 Договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта Договора, по совершению необходимых действий и формальностей для регистрации Договора и (или) срока открытия аккредитива в соответствии с п. 4.3.1 Договора, Договор считается незаключенным, и Застройщик вправе заключить аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 Договора, с любым третьим лицом, при этом уведомление Участника долевого строительства об этом не требуется.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Споры, не урегулированные путем переговоров, по искам (требованиям) Застройщика к Участнику долевого строительства, передаются на рассмотрение в Петроградский районный суд города Санкт-Петербурга.

Споры, не урегулированные путем переговоров, по искам (требованиям) Участника долевого строительства к Застройщику, могут быть по выбору Участника долевого строительства переданы на рассмотрение: по месту нахождения Застройщика; по месту жительства Участника долевого строительства; по месту заключения или исполнения настоящего Договора.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, неурегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности

(ничтожности) всего Договора в целом.

9.5. Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе. С момента подписания Договора все предыдущие заявления, уведомления, сообщения, также соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Договор составлен в бумажном виде по количеству сторон в Договоре, один экземпляр договора подлежит переводу органом регистрации прав в форму электронного образа и подлежит хранению уполномоченным органом регистрации прав в едином государственном реестре недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон по Договору.

9.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п. 9.9 Договора).

9.9. При изменении реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым осуществляется отправка корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов и др.), изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении в порядке, установленном п. 6.2 Договора. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов, то корреспонденция и уведомления, отправленные по адресу, указанному в Договоре, считаются отправленными надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

9.10. Приложения:

Приложение № 1 – план Объекта долевого строительства;

Приложение № 1.1 – поэтажный план Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства.

Статья 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Новгородская»

адрес: 188677, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, дом 11, корпус 1, помещ./ком./р.м./988Н/1/2

ОГРН 1214700000107

ИНН 4703180548, КПП 470301001

р/с № 40702810600000107647, открытый в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

_____/_____/_____/

Участник долевого строительства:

_____, _____

года рождения, _____ место рождения:

_____, _____ гражданство:

_____, _____ паспорт

_____, выдан _____

_____ г., зарегистрированный по

адресу: _____

почтовый адрес: _____

СНИЛС: _____

адрес электронной почты: _____

_____/_____/_____/

к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
содержащий сведения о количестве и площади комнат, помещений
вспомогательного использования, лоджий/балконов**

Секция	Этаж	№ квар- тиры по проекту	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м. (площадь жилого и вспомогат. назна- чения, лоджий, балконов - с коэффи- циентом)

Застройщик:

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ
на Объекте долевого строительства**

1. Стены и перегородки

Наружные стены с первого этажа выполнены:

- несущие – из монолитного железобетона;
- ненесущие наружные стены - из монолитного железобетона;

Внутренние несущие стены – из монолитного железобетона;

Внутренние ненесущие стены и перегородки - из камня бетонного вибропресованного типа «Полигран» (или аналог).

Стены и перегородки выполнены без отделки, с обеспылеванием. Чистовая отделка выполняется собственником.

2. Потолок

Потолки помещений квартир, включая санузлы - без штукатурки с обеспыливанием. Отделка выполняется собственником.

Установлены крюки подвеса для светильника.

3. Пол

В жилых комнатах, кухнях, прихожих и коридорах – без отделки с обеспыливающим покрытием.

В санузлах и ванных – без отделки, с применением двухкомпонентной полимерно-цементной гидроизоляцией (или аналог);

4. Двери и окна

Установлена входная дверь - металлическая с комплектом замочно-скобяных изделий.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Окна, двери на балкон и лоджии – стоечно-ригельные системы с применением алюминиевых профилей с термовставкой и двухкамерными стеклопакетами Микропрветривание выполнено в соответствии с проектными решениями.

5. Балконы и лоджии

Остекление - «холодные» витражные системы в соответствии с проектными решениями.

6. Отопление

Система коллекторная.

Выполнена горизонтальная разводка отопления в конструкции пола, установлены радиаторы отопления. На каждый радиатор отопления устанавливается термостатическая головка.

Счетчик учета тепловой энергии установлен в коллекторном шкафу, находящемся в МОП.

7. Холодное и горячее водоснабжение

Система тупиковая с нижней разводкой (коллекторная).

Выполнен монтаж вводов холодного и горячего водоснабжения в помещения санузлов. Установлены счетчики ХВС и ГВС.

Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехническое оборудование и водорозетки не устанавливаются.

8. Канализация

Смонтированы канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками.

Внутренняя разводка не выполняется, сантехническое оборудование не устанавливается.

9. Электроснабжение

Электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, квартирным электрощитом, осветительным прибором в с/у, звонком и кнопкой звонка. Счетчик электроэнергии расположен в этажном щите.

10. Слаботочные сети

Осуществлен ввод слаботочных сетей в квартиру. Внутриквартирная разводка слаботочных сетей не выполняется.

11. Вентиляция

Индивидуальная поквартирная механическая система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперации тепла.

Застройщик:

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /