**ДОГОВОР №**

**участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_2021 года

Мы нижеподписавшиеся,

**Общество с ограниченной ответственностью** «Строительная компания «Новая Линия», ОГРН 5067847448356, ИНН 7801419734, КПП781001001, зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу «16» октября 2006 года, адрес юридического лица: 196191, г.Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г.Муниципальный округ Новоизмайловское, ул.Бассейная, д.21, Литера А, помещ. 35Н, К.1009, этаж 10, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Паренко Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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.Термины и их толкование.**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**«Застройщик»** - **Общество с ограниченной ответственностью** **«Строительная компания «Новая Линия»**, ОГРН 5067847448356, ИНН 7801419734, КПП781001001, зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу «16» октября 2006 года, адрес юридического лица: 196191, г.Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г.Муниципальный округ Новоизмайловское, ул.Бассейная, д.21, Литера А, помещ. 35Н, К.1009, этаж 10.

**«Участник долевого строительства»/ «Дольщик»** - физическое (юридическое) лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства на условиях настоящего Договора.

**«Счет эскроу» -** специальный банковский счет, предназначенный для размещения (депонирования) денежных средств Участника долевого строительства на цели приобретения Объектадолевого строительства и находящихся на данном счете до момента ввода Застройщиком Объекта в эксплуатацию.

**«Уполномоченный банк»** - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК ДОМ.РФ" (АО «Банк ДОМ.РФ»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от 01.06.2018, Юридический адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, Местонахождение Филиала банка:\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_, кор/счет № 0101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266, адрес электронной почты: [Escrow@domrf.ru](mailto:Escrow@domrf.ru) , телефон +8 800 775-86-86)

**«Третьи лица»** - любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

**«Объект»** - «Гостиничный комплекс с подземным гаражом», расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Подъездной переулок, д.12, литера А; количество этажей: 9, количество подземных этажей: 1, общая площадь: 11 864,0 кв.м., материал наружных стен: монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, фасадная штукатурка под покраску; материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: В+ (высокий), класс сейсмостойкости: 5 баллов.

**«Объект долевого строительства»** - нежилое помещение\машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта.

«Нежилое помещение»\машино-место:

- помещение № \_\_\_\_(по проекту), расположенное в секции \_\_\_ (\_\_\_\_) на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) этаже, проектная расчетная общая площадь помещения \_\_\_\_\_(кв. м), состоящее из частей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м., передаваемое Дольщику в собственность по завершению строительства.

Номера нежилых помещений на момент подписания Договора долевого участия являются предварительными, могут быть изменены по результатам проведения кадастровых работ/технической инвентаризации. Окончательный номер уточняется в Акте приема-передачи в соответствии с данными технического плана Объекта. Площадь нежилого помещения\машино-места уточняется после проведения кадастровых работ.

**«Проектная расчетная площадь Объекта долевого строительства»** – проектная площадь всех частей нежилого помещения.

**«Общая площадь Объекта долевого строительства»** - площадь в соответствии со сведениями ЕГРН по итогу государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства.

**«Земельный участок»** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Подъездной переулок, д.12, литера А, с кадастровым номером 78:32:0001627:14, общей площадью 2040 кв.м., разрешенное использование – для размещения гостиниц.

**«Общее имущество»** – помещения в Объекте, не являющиеся частями Объекта долевого строительства и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников помещений в данном Объекте, не включая машино-места, включая крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в Объекте, находящееся в данном доме за пределами Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного помещения; внутриплощадочные сети, инженерные коммуникации, в том числе, но не исключительно сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроэнергии, расположенные как в границах земельного участка, так и за его пределами до точек подключения в магистральный водопровод, канализацию, участок тепловой сети. Стороны установили, что оборот инженерных сетей и коммуникаций на условиях, указанных в настоящем пункте, производится на основании и в соответствии со ст.133, ст.134, ст.135 ГК РФ.

**«Изменение фасада Объекта»** – установка (смена) окон/оконных рам; равно как и замена существующего остекления; изменение архитектурного облика фасада Объекта, включая дополнение \исключение\изменение липнины, декора, цвета, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне нежилых помещений; или установка иных конструкций, которые, так или иначе, могут изменить внешний фасад Объекта.

**2.** **Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Сторон.**

2.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Объекта подтверждается следующими документами:

- Заключением о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 ст.3, статьями 3.2, 20 и 21 ФЗ 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 РФ» №ЗОС\139/78-001703 от 22.04.21, выданным Комитетом по строительству Санкт-Петербурга;

- Разрешением на строительство № 78-01-0092-2015 от 02 сентября 2015 года, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

- Договором аренды земельного участка, предоставляемого для завершения строительства\реконструкции объекта недвижимости №11-И002926 от 28.04.2011 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области 11.08.2011 г., о чем сделана запись регистрации№ 78-78-30/116/2011-136;

2.2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, оригинал проектной декларации находится у Застройщика. С указанной информацией Дольщик ознакомлен.

**3.** **Предмет Договора**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок до: 4 квартал 2022 года, своими силами и (или) с привлечением третьих 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, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство Объекта осуществляется посредством размещения таких средств на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в соответствии со [статьей 15.5](consultantplus://offline/ref=042D6B8C8B76A8CBFA8AAF12BB46701FF093FE912F19AF19DE9BF4A4FA029CDCB825E848FAC99C9FV5xFM) ФЗ 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 РФ» и п.4.2. настоящего Договора.

3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом. Право собственности на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Дольщика при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору и подписанию Сторонами Передаточного акта.

3.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Дольщику с учетом выполняемых Застройщиком работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**4**. **Цена Договора**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства (Цена договора) в отношении нежилого помещения № \_\_\_\_ (по проекту) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, исходя из стоимости финансирования 1 (одного) кв. м. Проектной расчетной площади Объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС.

Цена договора, в том числе итоговая стоимость одного квадратного метра рассчитана с учетом всех применимых коэффициентов.

4.2. Дольщик осуществляет расчеты по настоящему Договору в следующем порядке:

4.2.1. Обязательство по оплате Цены Договора должно быть исполнено Дольщиком в срок не позднее \_\_\_ с даты государственной регистрации настоящего Договора посредством размещения в полном объеме денежных средств на счете эскроу, открытом на условиях п.4.2.2. настоящего Договора.

Допускается досрочное исполнение обязательства по оплате.

4.2.2. В срок не позднее \_\_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется совершить действия, необходимые и достаточные для заключения Договора счета эскроу\ открытия счета эскроу на условиях Уполномоченного Банка по открытию и совершению операций по счетам эскроу, размещенных на официальном сайте Уполномоченного Банка. С условиями Уполномоченного Банка Дольщик ознакомлен.

Во исполнение настоящего условия Дольщик обязуется получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, экземпляр настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации, обеспечить личную явку в Уполномоченный Банк с документом, удостоверяющим личность и Договором долевого участия.

4.2.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.Срок условного депонирования денежных средств по \_\_\_\_\_ года, но он не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта указанный в проектной декларации.

4.2.4. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Уполномоченным банком Застройщику.

4.2.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему 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 участия в долевом строительстве, 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.

4.3. После окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Застройщик на основании технического плана на Объект долевого строительства производит уточнение площади нежилого помещения, передаваемого Дольщику. Уточненная площадь и окончательная стоимость Помещения указываются Застройщиком в Акте приема-передачи Помещения.

Если площадь Помещения в соответствии с техническим планом окажется больше площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, более чем на 0,2 метра, Дольщик обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданной площади (по сравнению с указанной в п. 1.1) из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 Договора. Оплата производится в течение трех рабочих дней с момента уведомления Дольщика Застройщиком о необходимости произведения доплаты.

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением либо путем вручения Стороне (её полномочному представителю) непосредственно. При направлении по почте, любые Уведомления считаются полученными Дольщиком по истечении семи календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в настоящем Договоре.

Кроме того, Дольщик также считается извещенным (получившим уведомления) надлежащим образом Застройщиком, если:

1) Дольщик отказался от получения уведомления;

2) несмотря на почтовое извещение, Дольщик не явился за получением уведомления;

3) уведомление, направленное по адресу Дольщика, указанному в Договоре, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

Если площадь Помещения в соответствии с техническим планом окажется меньше площади, указанной в п.1.1. Договора, более чем на 1 кв. м, Застройщик обязан возвратить Дольщику сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 Договора, в двадцатидневный срок со дня получения соответствующего требования от Дольщика.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.6. Обязательство Дольщика по оплате Цены Договора может быть прекращено по основаниям, предусмотренным законодательством (в том числе на основании ст.410 ГК РФ). В указанном случае условие п.4.2.5. в отношениях с лицом, приобретшим право требования передачи Помещения у Застройщика, не действует.

**5.** **Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.**

5.1. Передача Дольщику Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи по окончании строительства Объекта в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – не позднее 30.06.2023 г.

5.1.2. окончание периода - не позднее 10.07.2023 г.

5.2. В случае, если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право досрочно начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Дольщик обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику.

5.6. При уклонении Дольщика от подписания Акта приема-передачи или при отказе Дольщика от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к

Дольщику со дня составления вышеуказанного одностороннего Акта о передаче Объекта

долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Дольщик обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства,

за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков.

5.9. Подписание Акта приема-передачи Дольщиком не может быть поставлено в зависимость от уплаты Застройщиком неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

**6.** **Обязанности Застройщика**

6.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи при условии

выполнения в полном объеме Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Дольщика о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством. В целях реализации настоящего договора Стороны установили, что изменение фасада Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта, настоящим Дольщик дает согласие на изменение фасада Объекта.

**7.** **Обязанности Дольщика.**

7.1. Уплатить Цену Договора в порядке и на условиях, установленном настоящим Договором, в том числе совершить действия по открытию счета эскроу на условиях п.4.2.

7.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

7.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

7.4. После передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, Дольщик обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, благоустройству территории, прилегающей к Объекту, инженерных сетей, оплате землепользования (возмещению оплаты), а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно площади Помещения от общей площади Объекта. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, об участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, (кроме расходов, указанных в п. 7.8. Договора, которые оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно).

В случае, если указанные в настоящем пункте расходы произведены Застройщиком, данные расходы подлежат возмещению Застройщику Дольщиком в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты направления соответствующего уведомления Застройщика по адресу Дольщика, указанному в настоящем Договоре, либо (в случае вручения Дольщику) - с даты такого вручения.

В срок, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение Дольщик обязуется в установленном законом порядке обеспечить заявительную процедуру по оформлению прав аренды на земельный участок, на котором расположен Объект с предоставлением документов, необходимых и достаточных для заключения договора аренды земельного участка. До оформления договора аренды расходы по арендной плате подлежат возмещению Застройщику Дольщиком в размере, пропорциональном площади Помещения от общей площади Объекта (абз.2 настоящего пункта).

7.5. Уклонение Дольщиком от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства.

7.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает свое согласие на привлечение к участию в строительстве Объекта третьих лиц.

7.7. После ввода Объекта в эксплуатацию и готовности его к передаче, Застройщик уведомляет Дольщика, а Дольщик, в свою очередь, обязуется в течение 3 (трёх) рабочих дней, после получения письменного уведомления, предоставить Застройщику все документы и сведения, необходимые для составления Акта приема-передачи и в согласованный срок принять Объект долевого строительства на основании Акта приема-передачи.

7.8. С момента ввода Объекта в эксплуатацию расходы, связанные с охраной Объекта, оплачиваются Участником долевого строительства соразмерно площади Помещения от общей площади Объекта согласно смете, подготовленной Застройщиком.

Участник долевого строительства оплачивает указанные в настоящем пункте расходы в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного извещения от Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию, готовности его к передаче Участнику долевого строительства по Акту с указанием на необходимость произведения Участником долевого строительства соответствующих платежей.

7.9. Все расходы по кадастровому учету Объекта, оформлению права собственности на Объект долевого строительства осуществляются за счёт средств Участника долевого строительства и подлежат возмещению Застройщику.

Расходы, связанные с кадастровым учетом Объекта, осуществляются за счёт средств всех Участников долевого строительства пропорционально площади Помещения каждого Участника долевого строительства от общей площади Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного извещения от Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию, готовности его к передаче Участнику долевого строительства по Акту с указанием на необходимость произведения Участником долевого строительства соответствующих платежей.

7.10. Участник долевого строительства обязуется в месячный срок с момента подписания Акта осуществить все необходимые действия по заключению с эксплуатирующей Объект организацией договоры на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта (п.7.4 Договора).

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

**8.** **Уступка прав требований по договору.**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Акта приема-передачи. Дольщик вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты им цены Объекта долевого строительства или прекращения обязательства по оплате на условиях п.4.6. Договора, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика и согласования с последним нового графика платежей (при его наличии).

8.2. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.

8.3. Договор переуступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. После регистрации Договора переуступки прав требований по настоящему договору Дольщик обязан предоставить один экземпляр данного Договора Застройщику.

**9.** **Действие Договора. Порядок расторжения и изменения Договора. Ответственность.**

9.1. Настоящий Договор влечет возникновение взаимных обязательств с момента его государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Дольщику Объекта долевого строительства.

9.3. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.4. настоящего Договора.

9.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9.6. Дольщик подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства,

вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.7. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

9.8. Дольщик не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

9.9. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Дольщиком норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 % от Цены Договора.

9.10. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**10.Качество Объекта долевого строительства. Гарантии**

10.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке.

10.2. Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

10.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте.

10.4. Гарантийный срок оборудования, не являющимся инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинает исчисляться с момента подписания акта приема-передачи.

**11. Порядок разрешения споров**

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о компетенции и подсудности.

**12. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

12.1. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательства по настоящему Договору вследствие обстоятельств, не зависящих от воли сторон договора (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, на действия которых стороны не могли оказывать влияния.

К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) стороны настоящего договора отнесли следующие обстоятельства: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению сторонами своих обязательств по настоящему Договору, действия (бездействие) третьих лиц, осуществляющих выполнение технических условий для технологического присоединение к системам теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, по договорам, заключенным с Застройщиком, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

**13. Заключительные положения**

13.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) письменно извещать друг друга.

13.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат обязательной государственной регистрации. Подписывая настоящий договор, Дольщик, дает согласие на однократное продление срока передачи объекта не более чем на три месяца без подписания дополнительного соглашения на случай наличия препятствий для ввода Объекта в эксплуатацию, в том числе, но не исключительно препятствий, связанных с технологическим подключением к сетям (газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение).

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, приложений и дополнений к нему, права собственности Дольщика на Помещение оплачиваются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

13.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства своего обязательства по открытию счета-эскроу на условиях и в сроки, указанные в п.4.2. настоящего Договора, Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, направив Дольщику уведомление о расторжении. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты направления такого уведомления. В указанном случае Дольщик не имеет права требовать от Застройщика исполнения настоящего Договора, возмещения убытков, применения штрафных санкций.

13.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в

соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

13.5. Дольщик дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Дольщика с целью реализации настояшего Договора, включая согласие на получение уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Дольщик согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

13.6. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13.7. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

13.8. Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 - «Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства»;

- Приложение № 2 - «План Объекта долевого строительства»;

-Приложение №3- «Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже».

14. **Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| ООО «СК «Новая Линия»  Адрес: 196191, г.Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г.Муниципальный округ Новоизмайловское, ул.Бассейная, д.21, Литера А, помещ. 35Н, К.1009, этаж 10  ОГРН/ИНН  КПП  р/с –  к/с  БИК  e-mail:  Тел:  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. В. Паренко | Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail: |