**Д О Г О В О Р №** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Янино»,** ИНН 7843020846, КПП 470601001, местонахождение: 188641, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, проспект Христиновский, дом 83, корпус 2, помещение 14-Н, офис № 12, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 06.05.2022 года за основным государственным регистрационным номером 1227800057100, в лице генерального директора Израйлева Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны,и

**гр.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пол: \_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения:\_\_\_\_\_\_, проживает по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуем\_\_ в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

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

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома, стр. поз. №\_\_\_ (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № RU47504302-70 от 23.05.2014 года г., выданного Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, с учетом Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 28.06.2018 года, Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 29.03.2019 года и Решения о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с внесением изменений в проектную документацию от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

**Строительство Объекта осуществляется на земельном участке: площадью** 53737 (пятьдесят три тысячи семьсот тридцать семь) квадратных метров **с кадастровым номером** 47:07:0713003:912**, по адресу:** Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, массив «Центральное» **(далее по тексту – Земельный участок).** Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

**1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию **1 квартал 2027 г.** Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2.2. Договора.**

**Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.**

1.5. Земельный участок с кадастровым № 47:07:0713003:912 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 05 июня 2023 года и дополнительных соглашений к нему от \_\_\_\_\_\_\_ 2023 года и от \_\_\_\_\_\_\_ 2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Проектная декларация Объекта от \_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_ соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона 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», о чем свидетельствует заключение Комитета Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Ленинградской области № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частям 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также размещена на сайте **https://наш.дом.рф**.

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Количество и площадь**  **комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)** | **Корпус** | **Секция** | **Этаж** | **Строи-тельный**  **номер квартиры** | **Общая площадь квартиры (кв.м.)** | **Площадь балкона /лоджии (кв.м.) с понижа-ющим коэффи-циентом** | **Общая приве-денная площадь квартиры (кв.м.)** | **Строительные оси** |
| \_\_ комн.: жилая/общая комната  \_\_\_ кв.м,  кухня: \_\_\_ кв.м,  с/у: в\_\_\_ + т\_\_\_ кв.м,  коридор: \_\_\_ кв.м,  кладовая/ниша под встроенные шкафы: \_\_\_ кв.м | 17 |  |  |  |  |  |  |  |

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.1. Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

Назначение \* - жилое, этажность – , общая площадь – кв.м.,

Наружные стены двух типов:

- из газобетона D500, B3.5 с минераловатным утеплителем толщиной 100 мм.

- из монолитного железобетона с минераловатным утеплителем толщиной 150 мм

- материал подземной части здания стен — монолитные железобетонные толщ. 200 мм с наружным утеплением минераловатной плитой пл. 45 кг/м3

- надземной части здания - несущие стены. монолитные железобетонные толщиной 200мм, наружные самонесущие стены из газобетонного блока толщиной 200 мм

- материал поэтажных перекрытий - подземной части здания - 200мм и этажей — монолитные железобетонные 180;

- материал плиты перекрытия – монолитные железобетонные толщ 180 мм.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* В зависимости от номера корпуса:

Для корпуса №19 - Назначение \* - жилое, этажность – 17, общая площадь – 14 421,84 кв.м.

Для корпуса № 21 - Назначение \* - жилое, этажность – 20, общая площадь – 11 310,06 кв. м.

Для корпуса № 18- Назначение \* - жилое, этажность – 17,18,19,20, общая площадь – 46 513,14 кв. м.

Для корпуса № 17 - Назначение \* - жилое, этажность – 17 , общая площадь – 16 916,01 кв. м.

Для корпуса № 20 - Назначение \* - жилое, этажность – 20 , общая площадь – 11 310,06 кв. м.

- класс энергоэффективности – В, класс сейсмостойкости - Классификация не требуется, поскольку населённый пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\* (актуализированного СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).

- материал покрытия стен и потолков мест общественного пользования (МОП) –штукатурка, колерованная в массе с фактурой «Шагрень» (фракция 1 мм).

2.2.2.  По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет следующие отделочные работы:

∙Выравнивание и окраска потолков;

∙В ванных комнатах санузлов на 17-м и 20-м (для 18 корпуса на 17,18,19,20 в зависимости от секции) этажах транзитный трубопровод зашивается коробом из гипсокартонных влагостойких листов с окраской в цвет потолка;

∙Оклейка обоями под покраску стен в жилых комнатах, кладовых/нишах под встроенные шкафы, коридорах и кухнях;

∙В прихожих торцевых квартир секций на 17-м и 20-м этажах транзитный трубопровод зашивается коробом из гипсокартонных влагостойких листов с окраской в цвет потолка;

в ванных и туалетных комнатах, совмещенных санузлах – облицовка стен керамической плиткой на всю высоту;

∙В ванных комнатах санузлов на 17-м и 20-м этажах облицовка керамической плиткой на одной из стен выполняется до низа короба из гипсокартонных влагостойких листов;

∙Устройство покрытия полов ламинатом в жилых комнатах, кладовых/нишах под встроенные шкафы, коридорах и кухнях;

в ванных и туалетных комнатах, совмещенных санузлах – керамической плиткой;

на балконах/лоджиях – без отделки;

∙Установка подоконной доски из ПВХ;

∙Устройство пластиковых плинтусов;

∙Установка:

- радиорозетки;

- розеток, выключателей;

- входной металлической двери с замком, с внутренней стороны - панель МДФ;

- межкомнатных дверей современного дизайна;

- приборов отопления;

- ванны на каркасе с экраном или душевого поддона (тип и материал ванны или душевого поддона в соответствии с проектом);

- раковины с тумбой в ванной комнате, либо в совмещенном санузле (в соответствии с проектом);

- комплекта смесителей для раковины, ванны/душевого поддона, крючок для душевой лейки для ванны/душевого поддона (в соответствии с проектом);

- унитаза;

- полотенцесушителя;

- счетчиков учета горячей и холодной воды;

- счетчиков расхода тепла (устанавливается в МОП);

- счетчиков расхода электроэнергии в квартирном электрическом щитке;

- установка патрона с лампочкой;

∙Без установки:

- дверей в кладовых/нишах под встроенные шкафы;

Примечание: Материалы, цвет напольного покрытия, направление открывания дверей, расстановка сантехнического оборудования и т.п. являются проектными и могут быть незначительно изменены.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Вышеуказанные отделочные работы включены в стоимость Квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, согласно п. 4.1. Договора.

*Примечание: Материалы, цвет напольного покрытия, направление открывания дверей, расстановка сантехнического оборудования и т.п.  являются проектными и могут быть незначительно изменены*.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Вышеуказанные отделочные работы  включены в стоимость Квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, согласно п. 4.1. Договора.

2.3. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п. 2.2 Договора, не является существенным.

**3. Имущественные права Сторон**

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_ копеек)** за один квадратный метробщей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1. Договора, составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_\_\_\_\_ копеек)** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (п. 3.3. Договора). Указанная Цена Договора является твердой и изменению не подлежит.

4.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

**5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях перечисления эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с требованиями ч. 6 статьи 15.5. Закона и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Янино».

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_\_\_ копеек)**.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – до 31 марта 2027 г.

5.2 Оплата Цены договора производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Ленинградской области на следующих условиях:

**Вариант (единовременный платеж):**

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

**Вариант (единовременный платеж с аккредитивом):**

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) счет эскроу.

Для перечисления денежных средств в размере Цены Договора на счет эскроу Участник долевого строительства в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, открывает у Эскроу-агента аккредитив (далее – аккредитив) на полную сумму цены Договора и при соблюдении следующих условий:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек;

- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- Плательщик: ФИО Участника долевого строительства (заемщика);

- Банк-эмитент и Исполняющий банк: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;

- Банк Получателя - Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

- Условия оплаты: без акцепта;

- Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) дней с момента открытия аккредитива;

- Расходы по открытию аккредитива и комиссии Эскроу-агента: оплачивает Участник долевого строительства;

- Иные условия аккредитива определяются в заявлении на открытие аккредитива.

**Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):**

**Вариант ( единовременный платеж с помощью заёмных средств после гос. регистрации ДДУ)**

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком АО «Банк ДОМ.РФ», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 19 декабря 2018 года), местонахождение 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, БИК 044525266, к/с № 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 (именуемый далее  «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником долевого строительства и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником долевого строительства в Банке, на счет эскроу.

**Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств с аккредитивом (ипотека):**

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Для перечисления собственных и кредитных средств на счет эскроу Участник долевого строительства в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, открывает у Эскроу-агента аккредитив (далее – аккредитив) на указанную сумму собственных средств и при соблюдении следующих условий:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек;

- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- Плательщик: ФИО Участника долевого строительства (заемщика);

- Банк-эмитент и Исполняющий банк: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;

- Банк Получателя - Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

- Условия оплаты: без акцепта;

- Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) дней с момента открытия аккредитива;

- Расходы по открытию аккредитива и комиссии Эскроу-агента: оплачивает Участник долевого строительства;

- Иные условия аккредитива определяются в заявлении на открытие аккредитива.

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком АО «Банк ДОМ.РФ», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 19 декабря 2018 года), местонахождение 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, БИК 044525266, к/с № 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником долевого строительства и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником долевого строительства в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира считается находящейся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Квартиры после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник долевого строительства обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

**Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ):**

Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

5.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. №* [●] *участия в долевом стр-ве от* [●] *г. за жилое/нежилое пом. стр. ном.* [●]*, НДС не облагается».*

5.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

5.5.Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

Вариант (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

5.6.В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Закона.

5.7.Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.8.В случае наличия основанийдля расторжения Договора после ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу в соответствии с требованиями ч.6 ст.15.5 Закона датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств, подлежащих возврату, производится Застройщиком в соответствии с требованиями Закона и иного действующего законодательства РФ. Застройщик не несет ответственности в случае не предоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах.

**6. Права и обязанности сторон**

**6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.1.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в порядке, сроки и размере, установленные Договором.

6.1.2. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п. 1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.1.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=1CA881A479BE41FD46689BE1B8AAA9EDA0722E8222C7ED63480B44550C1CF692E4E744738BE300CEBAV2M) Российской Федерации и требованиями ч.10 ст.15.5 Закона.

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более 15 (пятнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика по почтовому адресу, указанному в п.12.1. настоящего Договора, об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь, а также иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению приема - передачи Квартиры.

6.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Ленинградской области, а также выдать Застройщику нотариально оформленную доверенность для осуществления указанных действий.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.1.10. Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору третьим лицам без уступки остальных прав требований по Договору возможна только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Вариант пункта для договора с ипотекой:

6.1.10.Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору третьим лицам без уступки остальных прав требований по Договору возможна только с предварительного письменного согласия Застройщика и Банка.

**6.2. Права и обязанности Застройщика**:

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **31 марта 2028 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Предоставление инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства осуществляется по усмотрению Застройщика путем направления ее на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 Договора, и/или путем ее размещения на сайте Застройщика http://storoni-sveta2.prokinvest.ru и/или путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

6.2.4. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение 5 (пяти) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.6. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (Пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (Три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

**7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

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

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте http://storoni-sveta2.prokinvest.ru.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика не приступил к принятию квартиры от Застройщика (равно как и в случае неявки Участника долевого строительства для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации  и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для  отказа от приемки Квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта осмотра принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

**8. ответственность сторон**

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. При нарушении условий, предусмотренных п. 6.1.10 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 10% от Цены Договора, установленной п. 4.2 Договора.

8.6. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

8.7.В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора.

**9. Действие и расторжение договора**

9.1.Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный п. 6.1.8. Договора,  не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в п. 6.1.8. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный п. 6.1.8. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п. 2.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, предусмотренных ст. 9, ч.7. ст.15.4, ч.11. ст.15.5 Закона.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

Пункт 9.6. только для договоров с ипотекой:

9.6. При расторжении Договора, независимо от причин, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора путем перечисления их на Счет эскроу в Банке, производится Банком на основании полученных в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, на Залоговый счет Участника долевого строительства номер № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 044525266, к/с №30101810345250000266 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077.

**10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

**11. Заключительные положения**

11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 (Пятнадцать) календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии устанавливается не позднее 30 (Тридцати) дней с даты поступления претензии. Досудебный порядок урегулирования споров является обязательным.

11.5. По взаимной договоренности Стороны пришли к соглашению о необходимости  заключения Участником долевого строительства с эксплуатирующей организацией договора на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства решить с эксплуатирующей организацией вопросы оплаты услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению по действующим тарифам.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Объект, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов, а также на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки), объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости, и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, на передачу Земельного участка в залог Эскроу-агенту, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Эскроу-агентом Застройщику на строительство Объекта по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

11.7. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Многоквартирном доме, Квартире, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

11.8. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;

- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;

- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;

- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;

- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

11.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в той же форме, что и Договор, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Управления Росреестра по Ленинградской области.

11.11. Стороны вправе подписать настоящий Договор электронными подписями, а также представить его на государственную регистрацию в электронном виде, при этом Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты по выпуску электронной цифровой подписи Участника долевого строительства, госпошлину, оплаченную Застройщиком за Участника долевого строительства по его поручению и иные затраты, связанные с регистрацией настоящего Договора.

**12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

12.1.**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Янино»,** ИНН 7843020846, КПП 470601001, место нахождение: 188641, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, проспект Христиновский, дом 83, корпус 2, помещение 14-Н, офис № 12, почтовый адрес: 195112, Санкт-Петербург, Заневский пр., дом 30, корп. 2, лит. А, пом. 6Н, р/с 40702810800590161824 в АО «Банк ДОМ.РФ», К/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

12.2. **Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Гражданство: Российская Федерация.

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования \_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес для направления почтовой корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_

Телефоны: **8**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Участник Застройщик:**

**долевого строительства: Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Израйлев**

М.П.

Ответственный исполнитель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон/факс: 8(812)- 655-00-00

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_г.

**ПЛАН КВАРТИРЫ**

**ПОДПИСИ СТОРОН**:

**Участник Застройщик:**

**долевого строительства: Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Израйлев**

М.П.