

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Санкт-Петербург

«__» _____ года

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ года, код подразделения: _____, ИНН _____ зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «специализированный Застройщик «Йонд.Шушары»(наименование застройщика) (ИНН 7802897518, КПП 780601001, место нахождения: г Санкт-Петербург, ул. Синявинская, д.3, к.2 литера А), в лице Генерального директора Годовикова Кирилла Вадимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор»),

руководствуясь гражданским законодательством РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Усть-Луга, квартал Ленрыба, дом 85, корпус 1,2,3 (далее – «Объект»), кадастровый номер земельного участка: 47:20:0112004:167, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи расположенное в Объекте индивидуально-определенное изолированное помещение – Квартиру (далее – «Квартира») с характеристиками, указанными в Договоре, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, сроки и величине, предусмотренные Договором, а также принять Квартиру в установленный Договором срок при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Земельный участок с кадастровым номером 47:20:0112004:167 принадлежит Застройщику на основании Договора № 03-50/2335 аренды земельных участков от 30.04.2009г. и Соглашений к нему, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации № 47-47/018-47/018/006/2016-5021/1

Разрешение на строительство. от 31.10.2022г. № 47-20-111-2022.

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

Количество и площадь комнат и вспомогательных помещений	
Корпус	
Подъезд	
Этаж	
Условный номер Квартиры	
Общая площадь Квартиры (кв.м)	
Площадь балкона (террасы, лоджии) (кв.м) с понижающим коэффициентом	
Общая приведенная площадь Квартиры (кв. м)	
Строительные оси	

По Соглашению Сторон Застройщик выполняет в Квартире следующие отделочные работы: _____.

Материалы, их цвета, направления открывания дверей, места расположения сантехнического оборудования и т.п. является проектными и могут быть изменены. Застройщик вправе использовать как указанные в Договоре материалы, так и иные, что не является нарушением Договора и не означает выполнение работ с недостатками. Отделочные работы включены в Цену Договора.

1.3. Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

Назначение	
Общая площадь (кв.м.)	
Место расположения Квартиры (корпус, секция, этаж)	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Этажность	
Класс сейсмостойкости	
Класс энергоэффективности	
Наличие (отсутствие) отделки Квартиры	

Расположение Квартиры в Объекте строительства, отражено на Планах (приложение № 1 к Договору).

Общая площадь Квартиры подлежит уточнению при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

1.4. Право требовать передачи и получения Квартиры в собственность возникает у Участника долевого строительства не ранее момента полного исполнения им денежного обязательства по уплате Цены договора за счет собственных и (или) кредитных денежных средств в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

1.5. В силу статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Квартира, приобретаемая в соответствии с настоящим Договором, считается находящейся в залоге у Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие», сокращенное наименование – ПАО Банк «ФК Открытие», лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985 (далее по тексту – Кредитор) с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Квартиру. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Квартиру права Участника долевого строительства по Договору участия считаются находящимися в залоге у Кредитора в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77. Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Кредитора.

1.6. Застройщик подтверждает, что его деятельность и проектная декларация Объекта соответствует требованиям Закона, и что Застройщик имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по Договору

осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

1.8. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке общей площадью 9.442 кв. м, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, п. Усть-Луга, кв-л Ленрыба, кадастровый номер 47:20:0112004:167. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие:

1.8.1. на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельного участка, на котором расположен Объект, и необходимого для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта;

1.8.2. на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельных участков, на которых не осуществляется строительство Объекта с участием Участника долевого строительства;

1.8.3. на выделение зон аренды в границах частей Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Объекта и на передачу выделенных зон в аренду на условиях, определенных Застройщиком;

1.8.4. на снос (демонтаж) зданий, расположенных на Земельном участке.

1.8.5. на строительство в границах Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);

1.8.6. на уменьшение Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, в том числе до границ Земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

1.8.7. на прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

1.8.8. на сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

1.8.9. на последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены договора, указанной в пункте 2.1 Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

2.1. Общая Цена Договора (далее – «Цена Договора») составляет _____ руб. (сумма прописью) ___ коп.

Величина Цены Договора определен Сторонами как произведение общей приведенной площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра _____ руб. (сумма прописью) ___ коп. общей приведенной площади Квартиры и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

2.2. Стороны договорились, что на основании ч. 2 ст. 5 Закона Цена Договора, указанная в п. 2.1 Договора, будет изменена, если по результатам первичной технической инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным лицом, будет установлено увеличение (уменьшение) общей приведенной площади Квартиры. По основаниям, указанным в настоящем пункте, Стороны обязуются произвести взаиморасчеты, исходя из

стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры после раскрытия Застройщиком счета эскроу в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 15.5 Закона.

Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Квартиры используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) общей приведенной площади Квартиры менее чем на 1 (один) кв. м., соответствующие доплаты (выплаты/возвраты) не производятся.

В случае если фактическая площадь Квартиры будет больше проектной площади объекта долевого строительства на 1 (один) кв. м и более, Цена Договора подлежит увеличению. При этом Цена Договора составит сумму, рассчитанную исходя из цены за 1 кв. м Объекта долевого строительства, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. Доплата до полного размера Цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления, но не позднее даты подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

2.3. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в размере _____ руб. (_____ рублей ____ копеек) и за счет кредитных средств в размере _____ руб. (_____ рублей ____ копеек), предоставляемых Кредитором в соответствии с Кредитным договором № _____ от «__» _____ г., заключаемым между Участником долевого строительства и Кредитором в г. _____ (далее по тексту – Кредитный договор).

2.4. Уплата Цены Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.5. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Дольщик предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

2.5.1. объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту:

_____.

2.5.2. депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения

_____.

2.5.3. срок условного депонирования _____. (указывается в формате «дд.мм.гггг» или «дд месяц гггг». единый для всех дольщиков. Срок должен быть равен сроку ввода объекта в эксплуатацию по проектной декларации (последняя дата квартала) + 6 мес.).

2.5.4. реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу _____ (в пользу Депонента _____, в пользу Бенефициара).

2.5.5. эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения _____, адрес электронной почты _____, номер телефона _____.

2.6. Стороны подтверждают, что положения пункта 2.5 Договора являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими

условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

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

2.8. Застройщик также обязуется не позднее _____ предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

2.9. Участник долевого строительства обязуется не позднее _____ предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

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

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

2.12. По соглашению Сторон до момента уплаты Цены Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены Договора] [_____ (_____) руб.] (*выбрать нужное*) не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого у Кредитора на следующих условиях:

Банк – Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Банк «ФК Открытие».

Срок действия аккредитива: 120 (Сто двадцать) календарных дней.

2.13. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» посредством электронных каналов связи скан-образ оригинала/нотариально удостоверенной копии Договора с отметкой работника многофункционального центра/ Росреестра о создании электронного образа Договора и скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора и ипотеки (залога) в пользу Кредитора, либо скан-образ оригинала/нотариально удостоверенной копии Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) регистрирующего органа о государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки (залога) в пользу Кредитора (ДЛЯ БУМАЖНОЙ РЕГИСТРАЦИИ) электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора и ипотеки (залога) в пользу Кредитора в Едином государственном реестре недвижимости, либо электронный образ Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись регистрирующего органа о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости. (ДЛЯ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ).

2.14. После предоставления документов, указанных в п. 2.13 Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между

Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

2.15. В соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона эскроу-агент не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором счета эскроу, эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляет внесенные на счет эскроу денежные средства Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.16. Участник долевого строительства имеет право произвести уплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в согласованного в Договоре срока, но не ранее государственной регистрации Договора в уполномоченном Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

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

2.18. В случае наличия оснований для расторжения Договора после ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытию 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 в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Застройщик не несет ответственности в случае непредоставления, несвоевременного, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах.

2.19. В Цену Договора, указанную в п. 2.1 Договора, входит стоимость долей в правах общей собственности на общее имущество Объекта, в частности, на земельный участок, на котором расположен Объект.

2.20. Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 2.1 Договора.

2.21. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема-передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью Договора.

3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по Договору путем подписания сторонами дополнительного соглашения к Договору.

3.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и требованиями ч. 10 ст. 15.5 Закона.

3.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире никакие работы, в т.ч. 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 работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан в срок не более 15 (пятнадцати) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и (или) электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

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

3.1.6. Участник долевого строительства обязан в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации Договора.

3.1.7. В случае, если Квартира создана Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.1.8. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму денежных средств в соответствии с п. 2.2 Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры по банковским реквизитам, предоставленным Застройщиком. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется после раскрытия счета эскроу.

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

3.1.10. В случае, если регистрирующим органом будет затребовано отдельное согласие Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение регистрационных действий в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного запроса.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей приведенной площади Квартиры, Застройщику обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств по банковским реквизитам, предоставленным Застройщиком. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется после раскрытия счета эскроу.

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

3.2.3. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, о сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Предоставление инструкции по эксплуатации Квартиры осуществляется по усмотрению Застройщика путем направления ее на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный Договор, и (или) путем ее размещения на сайте Застройщика в сети «Интернет» и (или) путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

3.2.4. Застройщик вправе внести архитектурные и иные изменения, а также заменить

строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Квартира будет отвечать требованиям проектной документации.

3.2.5. Срок гарантии по Квартире составляет 5 (пять) лет с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такой Квартиры, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

3.2.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее 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) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию передает Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок не позднее « ___ » _____ г.

4.2. Передача Квартиры Участнику долевого строительства означает также передачу Участнику долевого строительства доли в общем имуществе Объекта.

4.3. По соглашению Сторон срок, установленный п. 4.1 Договора, может быть изменен.

4.4. 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.

4.5. 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 уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Кроме того, Застройщик вправе проинформировать Участника долевого строительства посредством смс-оповещения, письма на адрес электронной почты или путем опубликования извещения на сайте Застройщика в сети «Интернет».

4.6. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика. В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры) и (или) неподписание Участником долевого строительства

акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

4.7. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры.

4.8. 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.

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

4.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. 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 4 Договора.

5.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный п. 3.1.6 Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации 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. 3.1.6 Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

5.3. Застройщик при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный п. 3.1.6 Договора срок вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, другой договор с любым иным лицом.

5.4. 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.

5.5. 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.

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

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

5.8. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, перечисляются Эскроу агентом со счета эскроу Участнику долевого строительства на счет № _____, открытый в Филиале Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» БИК 044525297, ИНН 7706092528, кор.счет №30101810945250000297 в ГУ Банка России по ЦФО.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. 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, военные действия любого характера, пожар, взрыв, забастовки, любые экономические санкции и их последствия, влияющие на исполнения обязательств Сторон по Договору, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

7.2. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая 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 Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией и подтверждает, что до подписания Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

7.5. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством по месту нахождения Застройщика, если иное не применимо в соответствии с законодательством РФ.

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

7.7. Договор составлен в бумажном виде по количеству сторон в Договоре, один экземпляр договора подлежит переводу органом государственной 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.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

8.1. Приложение № 1 – План.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. **Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Йонд.Шушары»

ИНН 7802897518

КПП 780601001

ОГРН 1217800112860

р/с 40702 810 7 0005 0014150 в ф-ле Северо-Западном ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» БИК 044030795, к/с 30101810540300000795

8.2. **Участник долевого строительства:**

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика

Участник долевого строительства

Приложение № 1 к Договору участия
в долевом строительстве

План