СЕВЕРНЫЙ ГОРОД®
ПРЕДМЕТ ГОРДОСТИ

199004, Санкт-Петербург
В.О., Малый пр., 22, лит. А
Бизнес-центр «Соверен»

Тел.: +7 (812) 327-7979
Факс +7 (812) 327-7979
www.sevgorod.ru

ХОЛДИНГ RBI
основан в 1993 г.

ДОГОВОР №_____

участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:
г.Санкт-Петербург, Пригородный, участок 305 (Каменка)

Санкт-Петербург «__» _____ 201___ г.

Закрытое акционерное общество "Северный город", зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 9820 от 18.08.1994г., свидетельство о регистрации № 6913, свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серии 78 № 004015695 от 20.11.2002г., ОГРН: 1027809215610, ИНН: 7825005179, именуемое далее - **«Застройщик»**, в лице _____, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за №О-980 от 14.03.2017 года (бланк 78АБ 2135214), с одной стороны, и

_____ ***(ФИО),*** родившийся ___.___._____,
_____ ***(ФИО),*** родившаяся ___.___._____, становящиеся участниками долевого строительства с момента заключения настоящего договора, именуемые далее "**Дольщики**", с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный дом со встроено-пристроенными помещениями и встроено-пристроенными подземными автостоянками, дошкольное образовательное учреждение, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 305 (Каменка), именуемый в дальнейшем «Объект» - (1 этап строительства), основные характеристики которого содержатся в Приложении №1 к настоящему Договору и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщикам объект долевого строительства - квартиру в указанном Объекте, описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего договора, а Дольщики обязуются уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Инвестирование Дольщиками строительства Объекта в размере, указанном в п. 5.1 настоящего договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права общей долевой собственности Дольщиков на ___ (____) квартиру **№**___ общей площадью ____ **м²,** расположенную на __ (___) этаже Объекта (по тексту настоящего Договора – «Квартира»), все характеристики которой указаны в Приложениях к настоящему договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

При этом доля _____(ФИО) будет составлять __/__ в праве общей долевой собственности на Квартиру,

доля _____(ФИО) будет составлять ___/__ в праве общей долевой собственности на Квартиру.

Кроме Квартиры Дольщики, по результатам строительства Объекта приобретают также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ (далее – «ЖК РФ»).

1.3.Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 305 (Каменка), площадью 40 147 м², кадастровый №78:34:0004281:130, который принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается повторным Свидетельством (взамен свидетельства: серия 78-АЖ №742175, дата выдачи 28.09.2012 года) серия 78-АЗ №201154, дата выдачи 03.12.2013 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, о чем в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» сентября 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-38/007/2012-455.

Официальный сайт Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещена информация, предусмотренная Законом №214-ФЗ: http://www.Prigorodniy4.ru.

В числе прочих, предусмотренных Законом №214-ФЗ документов, на указанном сайте размещена:

- проектная декларация по Объекту, включая ее первоначальную редакцию, утвержденную Застройщиком «15» октября 2014 года и размещенную в сети «Интернет» на сайте http://www.sevgorod.ru.

Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Дольщики с Проектной декларацией ознакомлены.

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 78-015-0403.2-2014 от «07» октября 2015 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, взамен Разрешения на строительство № 78-015-0403.1-2014 от «15» сентября 2015 г., взамен Разрешения на строительство № 78-15040320-2014 от «18» сентября 2014 года.

1.4. Дольщики поручают Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщиков, пропорционально причитающейся им доле общей площади Объекта в размере площади указанной Квартиры, организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов), объектов социального, культурного и бытового обслуживания населения (в частности, объектов дошкольного образования), работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщики также поручают Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщиков внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной и транспортной инфраструктуры, объекты социального, культурного и бытового обслуживания населения, не подлежащие передаче в собственность Санкт-Петербурга в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий (ПАО «Ленэнерго» и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение государственных унитарных предприятий или оперативное управление государственных учреждений (в частности, ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга»).

1.4.1. При невозможности исполнения указанного поручения в части внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной инфраструктуры (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) такие внешние инженерные сети Объекта и объекты инфраструктуры поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному товариществу собственников жилья или иной эксплуатирующей организации в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, далее именуемой «ТСЖ»).

1.4.2. В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), объектами социального, культурного и бытового обслуживания населения (в частности, объектом дошкольного образования - дошкольное образовательное учреждение) Дольщики поручают Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет всех полученных по настоящему договору средств Дольщиков, пропорционально причитающейся им доле общей площади Объекта в размере площади указанной Квартиры:

а) организовать строительство и ввод в эксплуатацию объекта дошкольного образования (дошкольного образовательного учреждения), указанного в разрешении на строительство Объекта (п.1.3. настоящего договора), создание которого необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта;

б) организовать строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта;

в) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию указанного в настоящем подпункте дошкольного образовательного учреждения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, передать указанные объекты (включая земельные участки, на которых они расположены) в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, для чего совершить все фактические и юридические значимые действия, необходимые и достаточные для оформления (регистрации) и передачи прав на такие объекты от имени и за счет всех участников долевого строительства Объекта (или от имени Застройщика, но за счет

участников долевого строительства Объекта) с подписанием всех необходимых документов, опосредующих такую передачу на условиях по собственному усмотрению Застройщика.

1.4.3. Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Дольщиков на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщиков по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), объектов социального, культурного и бытового обслуживания населения (в частности, объекта дошкольного образования - дошкольного образовательного учреждения), в соответствии с условиями настоящего договора.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщиков, указанной в п. 5.1 настоящего договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта. Часть средств Дольщиков, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

2.Сроки. Передача квартиры.

2.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта (т.е. получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) в 3-м квартале 2017 года. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

Стороны соглашаются и признают, что указанный в настоящем пункте срок окончания строительства Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия указанного в абзаце 2 пункта 1.3. разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

2.2. В соответствии с п/п 2 п. 4 ст. 4, п. 3 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, статьями 191-193 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ») Застройщик обязуется передать Дольщикам Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее «31» августа 2018 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщикам досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщики не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

Подписание акта приема-передачи Квартиры одним из Дольщиков признается надлежащей приемкой Квартиры обоими Дольщиками.

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Дольщики обязаны явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности её к приёмке должно быть направлено любому из Дольщиков не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

2.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного в пункте 2.2. срока передачи Квартиры был подписан Акт приёма-передачи Квартиры, а равно в случае, если не позднее, чем за 10 дней до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора один или оба Дольщика получили сообщение о готовности Квартиры к приёмке и необходимости принять Квартиру, но не явились для приёмки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приёмке был указан 10-дневный срок для её приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщиков от его получения либо по причине отсутствия Дольщиков по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.5. Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в случае наличия недостатков качества в Квартире, Дольщики вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Дольщики имеют право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры

требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению в разумный срок недостатков (далее – Акт о несоответствии).

При этом, стороны, применяя по аналогии правила п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Дольщики лишаются права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиками, но не были выявлены ими при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы Акте о несоответствии, оформленном при приемке Квартиры, и лишаются права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии.

Дольщики обязаны принять Квартиру по Акту приёма-передачи и не имеют права отказываться от приёмки Квартиры в течение 10 (десяти) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиками от Застройщика извещения об устранении недостатков. Период времени по истечении таких 10 (десяти) дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к приемке может быть направлено Дольщикам в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

2.6. Застройщик вправе уведомлять любого из Дольщиков о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, адресу электронной почты и Дольщики вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Квартиры по почте.

2.7. При уклонении Дольщиков от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 2.3 настоящего договора срок, или при отказе любого из Дольщиков от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 2.5 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления любым из Дольщиков, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе хотя бы одного из Дольщиков от его получения либо отметки об отсутствии Дольщиков по указанному ими в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщикам со дня составления такого одностороннего Акта.

2. Качество Квартиры и Объекта.

3.1. Застройщик обязан передать Дольщикам Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

3.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему договору. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, тепла, воды, работающих лифтов, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками соответствующих ресурсов с ТСЖ после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта ТСЖ, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир и помещений участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия ТСЖ и за заключение им договоров о постоянном снабжении ресурсами, в виду того, что согласно статье 136 ЖК РФ Застройщик не имеет права создавать ТСЖ. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения ТСЖ договоров на постоянную эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Квартиры Дольщиков может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Уточнение фактической площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится на основании обмера Квартиры Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) или иным выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах п/п 2 п. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ) отклонение общей фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 1.2 настоящего договора, в

пределах 5% от общей проектной площади.

При этом будет производиться перерасчёт долевого взноса, по правилам, указанным ниже.

3.4. В связи с указанным в п. 3.3 настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.3 настоящего договора.

3.5. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Дольщиками изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь кухни в пределах 5 % проектной площади кухни, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 3.3. настоящего договора;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Дольщиков, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Дольщиков;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиками, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

3.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 п. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего договора;
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

Не признается существенным нарушением требований о качестве Квартиры в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора в качестве одной из характеристик Квартиры, подлежащей передаче Дольщикам, указано наличие лоджии, однако, в результате строительства Объекта и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что согласно данным органа технического учета и инвентаризации (или кадастрового инженера) в Квартире фактически имеется балкон, а не лоджия, как это установлено настоящим договором. Аналогично не признается существенным нарушением требований о качестве Квартиры, если в результате строительства Объекта и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что в Квартире фактически имеется лоджия, в то время как одной из характеристик Квартиры по договору является наличие балкона.

3.7. Застройщик также уведомляет Дольщиков, что трубы водоснабжения или отопления могут быть проведены в Квартире как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).

3.8. Объект имеет встроенные нежилые помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение нежилых помещений определяется Проектной декларацией, упомянутой в пункте 1.3. настоящего договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную декларацию по правилам статьи 19 Закона № 214-ФЗ. Однако, в любом случае застройщик не гарантирует и не несет ответственность перед Дольщиками за фактическое (после окончания строительства Объекта) использование помещений третьими лицами, приобретшими право собственности на такие помещения.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего договора и/или основанием для его расторжения Дольщиками по правилам статьи 9 Закона № 214-ФЗ следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- изменение вида офисных помещений (например: офис продаж недвижимости, либо офис любого иного вида деятельности, включая медицинские офисы, почтовые отделения, офисы эксплуатационных организаций, если он используется именно как административный или консультационный офис);
- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения;
- изменение количества парковочных мест во встроенной автостоянке, изменение её планировки.

3.9. Допускается создание в Объекте без специального согласования с Дольщиками (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников квартир Объекта по правилам статьи 36 ЖК РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего договора.

Кроме того, также допускается без дополнительного согласования с Дольщиками выделение и создание Застройщиком в Объекте из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества, отдельных самостоятельных объектов недвижимости (встроенных нежилых помещений) с последующим заключением Застройщиком в отношении выделенного самостоятельного объекта недвижимости отдельного договора участия в долевом строительстве (или инвестиционного договора) предметом которого будет передача таких встроенных нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости в собственность самого ТСЖ для размещения служб эксплуатации Объекта, либо в собственность сетевых специализированных организаций (например, ПАО «Ростелеком») но исключительно для использования таких помещений в технических целях – для размещения обслуживающего Объект в целом соответствующего оборудования (телефонного в приведённом примере), и с соответствующим исключением указанных нежилых помещений из состава общего имущества всех собственников квартир и помещений Объекта.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Квартиры, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиками в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

3.10. Согласно пункту 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Квартиру. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, и начинает исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Согласно пункту 5.1. статьи 7 Закона №214-ФЗ гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщикам объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

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 самими Дольщиками или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщикам 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.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщики в течение гарантийного срока меняли места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменяли указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производили изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. меняли место расположения электрощитка без требуемого в соответствии с действующими нормами и правилами согласования.

4. Обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими обязательными к применению нормативными требованиями и настоящим договором.

4.1.2. По требованию Дольщиков информировать их о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, градостроительным регламентом.

4.1.5. Уведомить Дольщиков о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиками обязательств по оплате долевого взноса**,** установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.4 настоящего договора, передать Дольщикам (либо одному из Дольщиков) по акту приема-передачи Квартиру, в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим договором порядке, а также Руководство домовладельца (инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства).

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщиков на Квартиру, путём подачи на экспертизу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации права собственности Дольщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Дольщики самостоятельно осуществляют действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, заявления о регистрации, договора), за свой счёт вносят государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиками Акта приёма-передачи Квартиры.

4.2. Дольщики обязуются:

4.2.1. Внести свой долевой взнос в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим договором. Дольщики исполняют свои обязательства по оплате долевого взноса солидарно.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки Квартиры, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам согласно пункту 2 ст. 382 ГК РФ, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего им права требования предоставления Квартиры до момента полного исполнения Дольщиками обязательств по настоящему договору.

Передача прав и/или обязанностей Дольщиков по настоящему договору (замена стороны в настоящем договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в договоре, где участвуют Дольщики, лицо, которому передаются права и обязанности по Договору, и Застройщик.

Замена Дольщиков в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимое имущество и сделки с ним. Все действия для совершения регистрации замены Дольщиков обязаны производить Дольщики (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщиков) самостоятельно, за свой счёт уплачивая пошлину и неся иные расходы. Дольщики обязуются в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной

регистрации уступки прав по договору уведомить Застройщика о факте регистрации с предоставлением заверенной копии соглашения с отметкой о произведенной регистрации сделки.

4.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с любым из Дольщиков Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7 настоящего договора.

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам ЖК РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ, водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.4 настоящего договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщиков зарегистрированного права собственности на Квартиру.

5. Долевой взнос.

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет рублёвую сумму равную _____(_____) рублей.

Дольщики вносят указанную сумму пропорционально долям в праве собственности на Квартиру, а именно:

_____(Ф.И.О.) вносит сумму в размере _____(_____) рублей, что соответствует стоимости ___/___доли в праве общей долевой собственности на Квартиру,

_____(Ф.И.О.) вносит сумму в размере _____(_____) рублей, что соответствует стоимости ___/___доли в праве общей долевой собственности на Квартиру.

В соответствии со ст.5 Закона № 214-ФЗ установленная настоящим договором цена договора определена из составляющих такую цену частей следующим образом:

а) сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры) – 90% (девяносто процентов) цены договора и;

б) сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика – 10% (десять процентов) цены договора.

Стороны соглашаются и признают, что по факту окончания реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта, определения окончательной стоимости всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта, установления окончательных сумм затрат на строительство всех объектов долевого строительства и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта, сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, установленная настоящим договором, подлежит соответствующей корректировке и окончательному определению, которое возможно как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, что, однако, ни при каких обстоятельствах не влечет изменения цены договора.

Дольщики производят оплату цены договора любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки.

Рублевая сумма в размере _____(_____) рублей оплачивается посредством безотзывного, покрытого, аккредитива (далее по тексту – «Аккредитив»), открытого Дольщиками в Публичном акционерном обществе «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО «БАНК УРАЛСИБ») (далее по тексту – «Банк-эмитент») в пользу Застройщика.

Аккредитив открывается Дольщиком в Банке-эмитенте в пользу Застройщика в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Срок действия аккредитива 180 (сто восемьдесят) дней с даты открытия. Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент передает Застройщику в день открытия аккредитива, до предоставления настоящего Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит Уведомление Банка-эмитента об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить аналогичный договор, результатом которого будет являться приобретение права собственности на Квартиру, указанную в настоящем Договоре, с любым третьим лицом.

Исполняющим банком является Публичное акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО «БАНК УРАЛСИБ»), ИНН 0274062111, КПП 997950001, корреспондентский счет №30101810100000000787 - в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525787.

Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик. Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в разделе 9 настоящего Договора, против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным

лицом, уполномоченным Застройщиком следующих документов:

- копия настоящего Договора, зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заверенная уполномоченным представителем Застройщика.

Рублевую сумму в размере _____(_____) рублей Дольщики оплачивают в соответствии с установленным настоящим Договором графиком платежей (Приложение №2).

Общий размер долевого взноса не привязан жёстко к стоимости строительства единицы площади Квартиры или Объекта, т.к. зависит от множества факторов, в частности от типа Квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, кроме того, он рассчитывается при заключении договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

5.2. Дольщики обязаны внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 2 к настоящему договору, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

5.3. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Дольщикам предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире, а также об общем размере долевого взноса в рублях, порядке и условиях расчета общего размера долевого взноса в рублях, в том числе в зависимости от типа Квартиры, стадии строительства Объекта в момент заключения настоящего Договора, применения индивидуальных коэффициентов и процентов в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

Информацию о дне окончания строительства Объекта Дольщики могут получить от Застройщика, с получением, при необходимости, заверенной Застройщиком копии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.4. Если отклонение общей проектной площади Квартиры (указанной в абзаце первом п. 1.2 настоящего Договора), от фактической общей площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера ПИБ (или иного выбранного Застройщиком лица, имеющего право на осуществление обмера в соответствии с действующим законодательством) по завершении строительства Объекта, не превышает 1м^2 общей проектной площади Квартиры, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м^2, стороны обязаны осуществить перерасчёт долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей площадью Квартиры в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров ПИБ (или иного выбранного Застройщиком лица, имеющего право на осуществление обмера в соответствии с действующим законодательством), исходя из размера долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую площадь Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

При этом сумма долевого взноса на строительство 1 м^2 не является стоимостью строительства 1 м^2 общей площади Объекта или Квартиры с учётом положений п. 1.4 настоящего Договора и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона № 214-ФЗ.

5.5. Причитающаяся Дольщикам доля общей площади Объекта в размере площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта из-за изменения площади Квартиры по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

5.6. Дольщики не имеют права требовать предоставления им Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщикам по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 2 настоящего договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиками после истечения установленного в разделе 2 настоящего договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщикам Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиками последней части долевого взноса.

5.7. Дольщики не приобретают также долю в праве общей собственности на Объект до полной

оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 5.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиками долевого взноса к моменту окончания строительства Объекта Дольщики не вправе требовать предоставления им иной квартиры/помещения в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых ими в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела им в натуре части какой-либо квартиры/помещения или приобретения иной квартиры/помещения на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Квартиры, либо путём расторжения настоящего договора.

5.8. В случае если в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору уплата долевого взноса должна производиться Дольщиками путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

5.9. В случае если в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору внесение долевого взноса Дольщиками должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиками срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более двух месяцев подряд, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

6. Ответственность сторон.

6.1. В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Закона № 214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим договором срока уплаты очередной части долевого взноса Дольщики уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщикам в следствие уклонения Дольщиков от подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиками сроков приёмки, установленных пунктом 2.3 настоящего договора и при отсутствии для Дольщиков установленных настоящим Договором и действующим законодательством причин и оснований отказа Дольщиков от приемки Квартиры и/или неподписания Акта.

6.3. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщикам, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим договором срок в виду невнесения Дольщиками к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.7 настоящего договора.

Невыполнение Дольщиками требования о доплате долевого взноса по правилам пункта 5.4 настоящего договора признаётся невнесением Дольщиками долевого взноса в полном объёме.

6.4. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

7. Действие и расторжение договора.

7.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. В соответствии со ст.425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в преамбуле настоящего договора.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Дольщиками соответствующей доверенности на указанного им сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиками государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты).

Если Дольщики не представят Застройщику такую доверенность в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от них документами для регистрации настоящего договора, или не оплатят пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего договора, с любым третьим лицом. Дольщикам, в этом случае, будет отказано в регистрации по основаниям, указанным в подпункте 38 пункта 1 статьи 26 и ст. 27 Федерального Закона РФ «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 года.

7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

7.3. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по договору) также подлежит государственной регистрации, права и/или обязанности по договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему договору. До государственной регистрации замены Дольщиков в настоящем договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщикам, а Дольщики не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиками и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве дольщика по настоящему договору.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях, описанных в пункте 5.9 настоящего договора (нарушения порядка оплаты), при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящему договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента его получения любым из Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе любого из Дольщиков от его получения либо по причине отсутствия обоих Дольщиков по указанному ими в настоящем договоре (или в заявлении, поданном Дольщиками Застройщику в порядке, установленном пунктом 8.8. настоящего договора) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщикам по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщикам лично.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут также Дольщиками в случаях и в порядке, указанных в Законе № 214-ФЗ.

7.7. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан возвратить Дольщикам все внесённые ими по настоящему договору денежные средства в рублях в течение десяти (10) рабочих дней со дня расторжения договора, если только более длительные сроки не установлены Законом № 214-ФЗ либо настоящим договором, когда такая возможность не ограничена нормами Закона № 214-ФЗ.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет Дольщиков.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщики не обратились к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указали в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые им следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщиков в банке, с которого они ранее платили Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщики ранее переводили денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщики в установленный выше срок не обратятся к Застройщику и не подтвердят, что готовы получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажут иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщиков. При этом Дольщики будут нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщиков, не позднее следующего рабочего дня за днём возврата их на счёт Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств дольщика в депозит нотариуса будут нести Дольщики. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщикам сумм и перечислены нотариусу. Дольщики получат денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

7.8. Согласно ч.1.2 ст. 9 Закона №214-ФЗ, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиками и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, **Дольщики не имеют права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке**. В то же время, стороны договорились о возможности прекращения обязательств по настоящему Договору по инициативе Дольщиков предоставлением

отступного на нижеследующих условиях.

При отсутствии существенного нарушения условий настоящего договора со стороны Застройщика и по инициативе Дольщиков настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления Дольщиков о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор с предоставлением отступного. В указанном случае Дольщики должны подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Дольщиков письменного извещения (заявления) вправе либо принять предложение Дольщиков и подписать с Дольщиками соглашение о расторжении настоящего договора с предоставлением отступного, либо отказать Дольщикам в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае принятия Застройщиком предложения Дольщиков о расторжении настоящего договора с предоставлением отступного и подписания между сторонами соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик в течение 90 дней с даты получения такого извещения, возвращает Дольщикам все внесённые ими Застройщику денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом суммы, выступающей в качестве отступного, составляющей **20%** от общего размера долевого взноса, установленного настоящим договором, но в любом случае не превышающей суммы фактически внесенной Дольщиками на момент такого расторжения суммы денежных средств.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщиков.

Стороны соглашаются и признают, что правила, установленные настоящим пунктом, предоставляют Дольщикам дополнительные права и возможности прекращения обязательство по настоящему Договору. не ограничивают Дольщиков в возможности реализации, не ограничивают и не отменяют иных прав Дольщиков на расторжение Договора и прекращение обязательств по основаниям допускаемым и в порядке, установленном действующим законодательством.

7.9. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

8.Прочие положения.

8.1. В силу статей 13-15 Закона № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщикам и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщиков, как залогодержателей, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.1.1. Стороны соглашаются и признают, что в любом случае право залога не распространяется на любые иные здания/строения/сооружения, принадлежащие Застройщику и/или третьим лицам, и находящиеся или строящиеся на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта. В любом случае и вне зависимости от установленных настоящим пунктом договора условий, а равно норм действующего законодательства о распространении залоговых прав Дольщиков, Дольщики настоящим дают свое согласие на любое, предусмотренное действующим законодательством, распоряжение Застройщиком зданиями, строениями, сооружениями, принадлежащими Застройщику и/или третьим лицам, и находящимися на земельном участке, указанном в пункте 1.3. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь:

- на любое отчуждение Застройщиком на условиях по собственному усмотрению таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности) третьим лицам; и
- на уничтожение Застройщиком или третьими лицами принадлежащих им таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности); и
- на изменение Застройщиком параметров и/или технических характеристик таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности), в том числе в случае осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий, строений, сооружений. При этом, залог в любом случае не распространяется на создаваемые в результате такого капитального ремонта или реконструкции объекты недвижимости; и

- на обременение Застройщиком таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности) любыми правами третьих лиц на условиях по собственному усмотрению, включая право на привлечение участников долевого строительства и/или инвесторов в случае реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности);
- а также на совершение Застройщиком или третьими лицами всех вышеуказанных действий в отношении любых вновь создаваемых объектов недвижимости, созданных в результате осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности).

8.1.2. В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.), объектами социального, культурного и бытового обслуживания населения (в частности, объектом дошкольного образования - дошкольным образовательным учреждением, указанным в разрешении на строительство по п.1.3. договора), а также поручением Дольщиков в соответствии с п.1.4.2. настоящего договора о передаче после окончания строительства указанных объектов, включая земельные участки под указанными объектами, в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, Дольщики, как залогодержатели земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, выражают свое согласие на следующие действия Застройщика:

а) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта и указанного в настоящем подпункте объекта дошкольного образования (дошкольное образовательное учреждение), создание которого необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанного объекта в собственность Санкт-Петербурга выделить в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, земельный участок (участки), на котором располагается указанный объект дошкольного образования и необходимый для его использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщиков на такой земельный участок (участки) по факту его (их) выделения;

б) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, выделить в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, земельные участки, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщиков на такие земельные участки по факту их выделения.

Дольщики, как залогодержатели земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, выражают также свое согласие на выделение в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, земельных участков, на которых располагаются отдельные построенные объекты недвижимости (в том числе, многоквартирные дома) и необходимые для их самостоятельного использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщиков на такие выделенные земельные участки по факту их выделения.

Выраженное в настоящем подпункте договора согласие Дольщиков, как залогодержателей земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, не может быть отозвано Дольщиками и не требует со стороны Дольщиков каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для выделения, оформления (регистрации) и передачи прав на такие земельные участки с расположенными на них объектами, подаче и подписании всех необходимых документов, опосредующих такое выделение земельных участков и их последующую передачу.

8.1.3. Подписанием настоящего договора Дольщики дают согласие на осуществление после окончания строительства Объекта и ввода Объекта в эксплуатацию Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание и т.п.), связанных с разделением указанного в п.1.3 земельного участка и выделением из указанного участка земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участках.

8.1.4. Дольщики также дают свое согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего договора, и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при

строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.3. настоящего договора.

8.1.5. В связи с произведенным разделением проекта строительства Объекта на два этапа строительства, каждый этап строительства Объекта будет введен в эксплуатацию самостоятельно (в составе корпусов, отраженных в разрешении на строительство) с получением отдельных разрешений на ввод в эксплуатацию в привязке к этапам (очередям) строительства. При этом надлежащим вводом Объекта в эксплуатацию для целей настоящего договора является ввод в эксплуатацию того этапа строительства Объекта, в состав которого входит соответствующий объект долевого строительства, т.е. ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства Объекта.

Учитывая, что в виду поэтапного строительства Объекта и ввода в эксплуатацию отдельно каждой очереди Объекта с получением отдельных разрешений на ввод в эксплуатацию в привязке к этапам (очередям) строительства, по факту ввода в эксплуатацию каждого последующего этапа (очереди) Объекта потребуется внесение изменений в соответствующие данные государственных реестров об Объекте как здании многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенными подземными автостоянками, включая, но не ограничиваясь внесением изменений в Единый Государственный Реестр недвижимости, Дольщики настоящим дают Застройщику согласие на подачу заявления и совершение иных любых юридически значимых действий, направленных на внесение таких изменений об Объекте по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию каждой последующей очереди Объекта.

Выраженное в настоящем подпункте договора согласие Дольщиков не может быть отозвано Дольщиками и не требует со стороны Дольщиков каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для непосредственного строительства и поэтапного ввода в эксплуатацию отдельных корпусов Объекта с разбивкой по этапам (очередям) строительства, внесения изменений в сведения об Объекте в государственных реестрах.

8.2. Застройщик подтверждает, что гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Дольщикам застрахована в соответствии со ст.15.2. Закона №214-ФЗ.

Дольщик подтверждает, что до его сведения доведены условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

8.3. Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в настоящем договоре или в законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

8.4. Подписание Акта приёма-передачи Квартиры по настоящему договору, Акта о несоответствии Квартиры требованиям договора по правилам пункта 2.5 настоящего Договора, уведомлений о готовности Квартиры к приёмке, дополнительных соглашений к настоящему договору, соглашений об уступке (замене Дольщика в договоре), а также всех уведомлений, требований, сообщений, в том числе уведомлений об отказе от исполнения договора, о расторжении договора, всей иной переписки, описанной в настоящем договоре и в Законе № 214-ФЗ может осуществляться уполномоченными надлежащим образом оформленной доверенностью лицами от имени Застройщика.

8.5. Правила выплаты Дольщикам денежных средств, описанные в пункте 7.7 настоящего договора, распространяются в том числе на случаи выплаты Дольщикам каких-либо сумм, не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при выплате штрафных санкций и т.п.). Во всех случаях, когда, согласно настоящему договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщикам каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщики в указанный в договоре срок (либо, если срок специально не указан, в тридцатидневный срок) не уведомили Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщиков, указав реквизиты этого счёта, Застройщик вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате в течение 30 дней внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщиков письменно. Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщиков при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщиков почтовыми переводами или иными подобными способами, если Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

8.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию.

8.7. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть

принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

Стороны договорились о том, что любые споры и разногласия по настоящему Договору, которые должны быть разрешены в судебном порядке, будут подлежать рассмотрению в суде в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщиков на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщиков по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщики обязаны указать в договоре. В случае смены фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов фактического проживания, по которым Дольщикам можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов, Дольщики обязуются лично подать заявление Застройщику в месте нахождения Застройщика с регистрацией его в журнале входящей документации.

8.9. Дольщики выражают согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных. Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, адрес, семейное положение, гражданство, адрес электронной почты, номера мобильного, рабочего и домашнего телефонов, все без ограничения реквизиты документа, удостоверяющего личность Дольщика, и другая информация, относящаяся к личности. Согласие на обработку персональных данных дается в целях исполнения настоящего Договора, получения услуг, оказываемых Застройщиком, получения Дольщиками, как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия, информации о Застройщике и его деятельности, включая информацию рекламного характера и иных сообщений/уведомлений нерекламного характера.

При обработке персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством. Настоящим Дольщики признают и подтверждают, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, в том числе Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» в связи с привлечением Застройщиком кредитных средств для финансирования строительства Объекта, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, при передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Дольщиках таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Дольщики признают и подтверждают, что настоящее согласие считается данным любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Настоящее согласие дается Дольщиками на 8 лет и может быть отозвано путем подачи Застройщику письменного заявления.

Настоящим Дольщики также дают свое согласие на получение Дольщиками как адресатом информации, распространяемой Застройщиком по сетям электросвязи, о деятельности Застройщика, включая любую информацию рекламного характера, а также сообщений/уведомлений нерекламного характера.

8.10. Настоящий договор подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два для Застройщика, два для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

К настоящему договору имеются 4 (четрые) Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение №1 – Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и объекта долевого строительства (жилого помещения).
- Приложение №2 – График оплаты долевого взноса.
- Приложение №3 –План этажа Объекта, на котором расположена Объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 - План объекта долевого строительства.

9.Адреса и подписи сторон.

Застройщик:

ЗАО "Северный город"

Место нахождения: 199004, Санкт-Петербург, В.О., Малый пр., д. 22, литера А,
ИНН: 7825005179, КПП 780101001,
ОГРН: 1027809215610,
р/сч 40702810255200000233 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО “СБЕРБАНК”,
к/с 30101810500000000653,
БИК 044030653.
по доверенности №О-980 от 14.03.2017 года

_____ /_____./

Дольщики:

_____
пол_____
место рождения_____
гражданство_____
паспорт № _____
выдан _____
_____
Адрес регистрации (по паспорту):
_____
Адрес для направления почтовой корреспонденции:
_____
_____
_____
Электронная почта: _____
Телефоны для связи:
Домашний: _____
Сотовый: _____
Рабочий: _____

_____/_____/

_____
пол_____
место рождения_____
гражданство_____
паспорт № _____
выдан _____
_____
Адрес регистрации (по паспорту):
_____
Адрес для направления почтовой корреспонденции:
_____
_____
_____
Электронная почта: _____
Телефоны для связи:
Домашний: _____
Сотовый: _____
Рабочий: _____

_____/_____/