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 «___» _____ 20__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 Петровой Ирины Викторовны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за №О-980 от 14.03.2017 года (бл. 78 АБ 2135214), с одной стороны, и

_____, **«__» _____ 19___ года рождения,** становящийся(аяся) участником долевого строительства с момента заключения настоящего договора, именуемый(ая) далее – «Дольщик», 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 встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенными подземными автостоянками, дошкольное образовательное учреждение, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 305 (Каменка), именуемый в дальнейшем «Объект» - **(2 этап строительства)**, основные характеристики которого содержатся в Приложении №1 к настоящему Договору, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику (объект долевого строительства – квартиру в указанном Объекте, описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего договора, а Дольщик обязуется 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 Дольщиком строительства Объекта в размере, указанном в п. 5.1 настоящего договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на ____ (____) квартиру **№**____ общей площадью ___ **м^2,** расположенную в корпусе № ___ на ___ (_____) этаже Объекта (далее по тексту настоящего Договора - Квартира), все характеристики которой указаны в Приложениях к настоящему договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

Кроме Квартиры Дольщик, по результатам строительства Объекта приобретает 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 м^2, 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. Дольщик с Проектной декларацией ознакомлен.

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. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему 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. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика 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» 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) Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет всех полученных по настоящему договору средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему 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 Дольщика 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 Дольщика 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 Дольщика, 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 Дольщика, 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 4-м квартале 2020 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 Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее «30» июня 2021 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Дольщик обязан 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 Дольщику 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 Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приёмке и необходимости принять Квартиру, но не явился 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 Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.5. Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в случае наличия недостатков качества в Квартире, Дольщик вправе в том числе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Дольщик имеет 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 права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы Акте о несоответствии, оформленном при приемке Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи и не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в течение 10 (десяти) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком 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 Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

2.6. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, адресу электронной почты и Дольщик вправе являться для

приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Квартиры по почте.

2.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 2.3 настоящего договора срок, или при отказе Дольщика 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 Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры.

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

3.Качество Квартиры и Объекта.

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику 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. Не означает нарушение требований о качестве Квартиры отсутствие на момент передачи Квартиры договоров на ресурсоснабжение и эксплуатацию по постоянной схеме, в связи с чем подача тепла, воды, электричества может осуществляться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками соответствующих ресурсов с ТСЖ, что в силу норм действующего законодательства по объективным причинам происходит после передачи квартир и помещений участникам долевого строительства. 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 Дольщика 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 Дольщиком 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 Дольщика, 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 Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, 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 Дольщику, 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 Дольщика, 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 ответственности перед Дольщиком 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 Дольщиком 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 Дольщиком (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 Дольщиком 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 Дольщиком 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 Дольщику 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 самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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 Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял 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 Дольщика информировать его 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 регламентам.

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

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса**,** установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.4 настоящего договора, передать Дольщику 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 Дольщика 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.

Дольщик самостоятельно осуществляет 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 вносит 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 Дольщиком Акта приёма-передачи Квартиры.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Внести свой долевой взнос в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим договором.

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 ему права требования предоставления Квартиры до момента полного исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору.

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

Замена Дольщика 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 Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт уплачивая пошлину и неся иные расходы. Дольщик обязуется 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 Дольщиком 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 Дольщика 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.

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.

Дольщик производит 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 Дольщиком 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 (при этом, Стороны признаю, что Дольщик может передать такое уведомление Застройщику от имени Банка), 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 Дольщик оплачивает 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. Дольщик обязан 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 Дольщику 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 Дольщик может 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 Дольщику 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. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику 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 Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику 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 Дольщиком последней части долевого взноса.

5.7. Дольщик не приобретает 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 Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Объекта Дольщик не вправе требовать предоставления ему иной квартиры/помещения в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему 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 Дольщиком 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 Дольщиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком 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. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства. Размер штрафных санкций и основания ответственности сторон определяется в соответствии с Законом №214-ФЗ и иными применяемыми к отношениям субсидиарно нормами права.

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 Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты).

Если Дольщик не представит 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 него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит 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. Дольщику, 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 Дольщика в настоящем договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком 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 Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в заявлении, поданном Дольщиком Застройщику в порядке, установленном пунктом 8.8. настоящего договора) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику 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 Дольщику лично.

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

7.7. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан возвратить Дольщику все внесённые им 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 Дольщика.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил 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 Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщик в установленный выше срок не обратится к Застройщику и не подтвердит, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет 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 Дольщика, 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 будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит 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 Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, **Дольщик не имеет 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 Дольщика предоставлением отступного на нижеследующих условиях.

При отсутствии существенного нарушения условий настоящего договора со стороны Застройщика и

по инициативе Дольщика настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления Дольщика о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор с предоставлением отступного. В указанном случае Дольщик должен 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 Дольщика письменного извещения (заявления) вправе либо принять предложение Дольщика и подписать с Дольщиком соглашение о расторжении настоящего договора с предоставлением отступного, либо отказать Дольщику в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае принятия Застройщиком предложения Дольщика 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 Дольщику все внесённые им 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 Дольщиком на момент такого расторжения суммы денежных средств.

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

Стороны соглашаются и признают, что правила, установленные настоящим пунктом, предоставляют Дольщику дополнительные права и возможности прекращения обязательств по настоящему Договору, не ограничивают Дольщика в возможности реализации, не ограничивают и не отменяют иных прав Дольщика 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 Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщика, как залогодержателя, 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 Дольщика, Дольщик настоящим дает 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 Дольщика 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, Дольщик, как залогодержатель земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, выражает 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 Дольщика 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 Дольщика на такие земельные участки по факту их выделения.

Дольщик, как залогодержатель земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, выражает 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 Дольщика на такие выделенные земельные участки по факту их выделения.

Выраженное в настоящем подпункте договора согласие Дольщика, как залогодержателя земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика 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 Дольщик дает 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. Дольщик также дает 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, Дольщик настоящим дает 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 Дольщика не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика 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.

8.1.6. Дольщик, как залогодержатель земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, в случае возникшей необходимости, выражает также свое согласие на выделение/межевание в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства РФ из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, земельных участков, на которых планируется строительство объектов улично-дорожной сети (с последующей/или без таковой передачей в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям) и необходимых для их самостоятельного использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такие выделенные земельные участки по факту их выделения.

Стороны признают, что такое межевание земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, а также оформление Застройщиком измененного (получение измененного) разрешения на строительство Объекта, не будут считаться существенным нарушением/изменением условий настоящего Договора и/или существенным изменением проектной документации по строительству Объекта (в терминах п.п.2 и 3 п.1.1. ст. 9 Закона №214-ФЗ).

Выраженное в настоящем подпункте договора согласие Дольщика не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для вышеуказанного выделения/межевания, оформления Застройщиком измененного (получения измененного) разрешения на строительство Объекта.

8.2. Застройщик подтверждает, что гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Дольщику 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 Дольщику денежных средств, описанные в пункте 7.7 настоящего договора, распространяются в том числе на случаи выплаты Дольщику 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 Дольщику каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик в указанный в договоре срок (либо, если срок специально не указан, в тридцатидневный срок) не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщика, 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 Дольщика письменно. Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику 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 Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре. В случае смены фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов фактического проживания, по которым Дольщику можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов, Дольщик обязуется лично подать заявление Застройщику в месте нахождения Застройщика с регистрацией его в журнале входящей документации.

8.9. Дольщик выражает 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 Дольщиком, 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 Дольщик признает и подтверждает, 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 Дольщике таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Дольщик признает и подтверждает, 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 Дольщиком на 8 лет и может быть отозвано путем подачи Застройщику письменного заявления.

Настоящим Дольщик также дает свое согласие на получение Дольщиком 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 (четыре) 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

_____ /_____./

Дольщик:

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

_____/_____/