

ДОГОВОР №Ф/№ дома- № кв.

**участия в долевом строительстве блокированного жилого дома по адресу:
Ленинградская область, Тосненский муниципальный р-н, Фёдоровское городское поселение,
городской поселок Фёдоровское, ул. Меньшиковская**

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТЕРА» (ООО «СЗ «АЛЬТЕРА»), ИНН 7810610303, ОГРН: 1167847346480, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, о чем внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1167847346480 от «30» августа 2016 г., местонахождение: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 3, литер А, помещ. 22Н, оф. 912, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Бова Виктора Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт РФ _____, выдан _____ дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, СНИЛС: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые совместно "**Стороны**", заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**», «**настоящий договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Блокированный жилой дом, состоящий из _____ блок-секций**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Тосненский муниципальный р-н, Фёдоровское городское поселение, городской поселок Фёдоровское, ул. Меньшиковская**, (далее – «**Блокированный жилой дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства (Блок-секцию), определенный Договором и Земельный участок, на котором он расположен, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства и Земельный участок по акту приема-передачи. Основные характеристики Объекта долевого строительства и Земельного участка, на котором он расположен содержатся в п. 1.2 настоящего Договора и в Приложениях 1,2 к настоящему Договору.

Указанный в Договоре адрес является строительным адресом Блокированного жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный (почтовый) адрес.

1.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является **Блок-секция _____**, назначение: жилое, имеющая следующие проектные характеристики: общей площадью (без учета балкона/лоджии) _____ кв.м, расположенная в строительных осях: _____, на 1-2 этаже в _____ доме на Земельном участке с кадастровым №: **47:26:0108001:_____**, площадь участка: _____ кв.м, по адресу: **Ленинградская область, Тосненский муниципальный р-н, Фёдоровское городское поселение, городской поселок Фёдоровское, ул. Меньшиковская, участок _____** (далее и выше - «**Земельный участок**»), в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (далее - «**Блок-секция, Объект долевого строительства, «Объекта**») в составе Блокированного жилого дома, состоящего из _____ **блок-секций**, общей площадью _____ кв.м. (материал наружных стен и каркаса – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки и др.); материал перекрытий- монолитные железобетонные; деревянные; класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость: до 6 баллов (район строительства согласно СП 14.13330.2014 не является сейсмоопасным) со следующими параметрами:

№ дома	№ Блок-секции	Количество этажей	Кол-во комнат	Общая проектная площадь блок-секции (м.кв.)	Жилая площадь (м.кв.)	Приведенная площадь балкона/лоджии (м.кв.)	Общая проектная площадь блок-секции с учётом балкона/лоджии (м.кв.)	Строительные оси
		1-2						

Указанные характеристики Блокированного жилого дома/Блок-секции являются проектными. Окончательные характеристики Блокированного жилого дома/Блок-секции определяются по результатам технической инвентаризации:

Площадь Блок-секции, указанная в настоящем пункте является проектной, подлежит уточнению на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационного бюро) и/или иной организации или лица, обладающих специальным правом на осуществление кадастровой или иной деятельности, в результате которого подтверждается существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, здесь и далее по тексту - «**ПИБ**»), осуществляемых согласно проекту без учета внутренней отделки Блок-секции и коробов для инженерных коммуникаций (при их наличии).

Расположение Блок-секции и Земельного участка отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «**Материалы**») (в случае если наличие прямо предусмотрено Договором), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные в

Приложения № 1 к настоящему Договору Материалы, так и иные аналогичные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно. Застройщик осуществляет строительство Объекта и Жилого дома на основании проектной документации. Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество Объекта, Жилого дома и Земельного участка.

Дольщик проинформирован, что допускается различия оттенка цвета и текстуры/фактуры покрытия строительных Материалов и/или элементов при выполнении отделочных работ по сравнению с образцами, которые были представлены Застройщиком и были согласованы сторонами, могут отличаться в пределах тона цвета, указанного в договоре. В виду этого Дольщиком не могут быть предъявлены претензии по цвету и фактуре товара на основании незначительного отличия от изначально оговоренных характеристик.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Блок-секции, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Блок-секции по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Блок-секции считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Блок-секции и существенным изменением размеров Блок-секции) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Расположение дверных и оконных проемов, перегородок, инженерного и иного оборудования в Блок-секции указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, а также размеры частей Блок-секции могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной/рабочей документацией.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Блок-секции изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Блок-секции Стороны понимают непригодность Блок-секции в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Блокированного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

1.3. По соглашению сторон в Блок-секции, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик выполняет перечень работ, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 5.2 настоящего Договора.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Блокированного жилого дома в размере площади указанной Блок-секции, организовать строительство Блокированного жилого дома и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Блокированного жилого дома, в том числе работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Блокированного жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Блокированного жилого дома в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Блокированного жилого дома, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Блокированного жилого дома, осуществляя расчеты со всеми дольщиками: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Блокированного жилого дома.

Если в результате управления инвестиционным процессом у Застройщика образуется экономия, которая рассчитывается после окончания строительства как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой Фактических затрат на строительство (в расчете на оплаченную Дольщиком площадь), сформированной после завершения строительства, то такая экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика.

Для целей настоящего пункта моментом окончания строительства признается дата исполнения Застройщиком своих обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Блокированного жилого дома.

1.5. Настоящий Договор заключен в отношении Объекта долевого строительства и Земельного участка в соответствии с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, установленным законодательством Российской Федерации (ст. 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ). Недействительность или прекращение действия Договора в части Объекта долевого строительства влечет недействительность или прекращение Договора в части Земельного участка.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным

кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004 (ранее и далее – «Закон №214-ФЗ»).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

2.2.1. Строительство Блокированного жилого дома осуществляется на земельных участках, принадлежащих Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 16.11.2020 г. (Право собственности от 25.01.2023 г. № регистрации 47:07:0108001:14212-47/053/2023-1

47:01:1706001:_____, _____ кв.м; 47:01:1706001:_____- ____/____/2023-1

2.2.2. Разрешение на строительство № 47-26-_____-24 от 18.06.2024 г., выданное Администрацией Федоровского городского поселения Госненского муниципального района Ленинградской области;

2.2.3. Проектная декларация Объекта размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

3. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Блок-секцию и Земельный участок, на котором он расположен по Акту приема-передачи **не позднее «30» июня 2026 г.** после получения разрешения на ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Блок-секцию и Земельный участок досрочно после фактического получения разрешения на ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Блок-секции и Земельный участок.

3.2. Согласно п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ сообщение о завершении строительства Блокированного жилого дома и готовности Блок-секции к передаче должно быть направлено Дольщику не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Сообщение о завершении строительства Блокированного жилого дома и готовности Блок-секции и Земельного участка, к приемке и о необходимости явиться для приемки Блок-секции и Земельного участка может быть отправлено досрочно.

3.3. Дольщик обязан явиться для приемки Блок-секции и Земельного участка, принять ее и подписать акт приема-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Блок-секции и Земельного участка к передаче, если иной срок не указан Застройщиком.

3.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Блок-секции и Земельного участка, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, если сообщение о завершении строительства Блокированного жилого дома и готовности Блок-секции и Земельного участка к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное сообщение Застройщика по истечении срока передачи Блок-секции и Земельного участка, указанного в п. 3.1 настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за почтовую организацию, оказывающую услуги связи. Либо Дольщик получил сообщение о готовности Блок-секции и Земельного участка к приемке и необходимости принять Блок-секцию и Земельного участка, но не явился для приемки Блок-секции и Земельного участка, а в сообщении о готовности Блок-секции и Земельного участка к приемке был указан 10-дневный срок для ее приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Блок-секции и Земельного участка, 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.

3.5. Согласно п. 5 ст. 8, п. п. 1 и 2 ст. 7 Закона №214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства при несоответствии качества Блок-секции условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, указав их в Акте осмотра с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее- Акт осмотра). Акт осмотра Блок-секции с указанием дефектов должен быть мотивированным. В случае согласия Застройщика и подтверждения наличия и объема выявленных дефектов/недостатков в Блок-секции, что подтверждается подписью в двустороннем Акте осмотра, Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок. В данном случае Дольщик не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае несогласия Застройщика о наличии по мнению Дольщика несоответствия, такое несоответствие состояния Блок-секции требованиям технических регламентов, требованиям строительных норм и проектной документации должно быть подтверждено заключением Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Выявление недостатков Блок-секции, не связанных с несоответствием Блок-секции условиям, изложенным в п.1.2. Договора, требованиям технических регламентов, требованиям строительных норм и проектной документации, которые не приводят к ухудшению качества Блок-секции и не делают Блок-секцию не пригодной для проживания, не является основанием для отказа Дольщика от приемки Блок-секции и Земельного участка и подписания Акта приема-передачи. Акты ненормативного характера и технические нормы, не носящие общеобязательный характер (добровольного применения) не подлежат применению к правоотношениям Сторон.

При этом, согласно п. 2 и п. 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта и/или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

Дольщик обязан принять Блок-секцию по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от приемки Блок-секции и Земельного участка в течение 10 (десяти) дней после устранения, указанных в Акте осмотра недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 8.8 настоящего договора. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Блок-секции к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении вручено Дольщику лично под расписку.

3.6. Застройщик также вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Блок-секции и Земельного участка также по указанным в настоящем договоре номерам телефонов, по электронной почте, SMS сообщения, мессенджеры, через иные средства связи, а также в случае размещения уведомлений на сайте Застройщика в сети «Интернет», и Дольщик вправе явиться для приемки Блок-секции и Земельного участка в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Блок-секции и Земельного участка по почте.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Блок-секции в предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Блок-секции (за исключением случая, указанного в п. 3.5 настоящего Договора и п. 5 ст. 8 Закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора и уведомлением о необходимости приемки Блок-секции и Земельного участка, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметке 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 приема-передачи.

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

3.8. В случае если строительство Блокированного жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Блок-секции и Земельного участка и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

4.1. После завершения строительства Блокированного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Блок-секцию и Земельный участок, указанные в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления **в собственность ((общей совместной (указывается в случае оформления в общую совместную собственность супругов)/долевой)**. Дольщик за свой счет осуществляет любые иные регистрационные действия, связанные с Договором, в том числе государственную регистрацию изменений к Договору, уступки права требования по Договору, права собственности на Блок-секцию и Земельный участок.

4.2. После завершения строительства жилого дома, в соответствии с данными обмеров ПИБ, Стороны уточняют размер общей площади Блок-секции и ее фактический номер.

4.3. Застройщик гарантирует, что права на Блок-секцию, указанную в п.1.2 настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ, за исключением, указанных в настоящем Договоре.

4.4. Право собственности на Блок-секцию и Земельный участок возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Цена Договора – это размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Блокированного жилого дома. Цена Договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Блокированного жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (далее – «Цена Договора») составляет ____ (_____) руб. 00 коп. из расчета ____ (_____) руб. 00 коп. за 1 кв.м. общей площади Блок-секции, включая перечень работ, предусмотренных п. 1.3 настоящего Договора.

5.3. Оплата Цены договора осуществляется Дольщиком **за счет собственных средств** в следующем порядке.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33.

Депонент: {ФИО Дольщик}

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма: ____ (_____) руб. ____ коп.

Срок депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет-эскроу: в порядке и сроки, предусмотренные п.п. 5.3.1.-5.3.2, 5.4 настоящего Договора.

Дольщик вносит оплату Цены Договора после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

5.3.1. Оплата Цены Договора производится после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, в следующем порядке:

-сумма в размере ____ (____) руб. 00 коп. уплачивается Дольщиком за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

(Условие об АККРЕДИТИВЕ, если требуется)

По соглашению Сторон в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик осуществляет резервирование денежных средств в размере ____ (_____) руб. 00 коп., с использованием безотзывного, покрытого, аккредитива в банке ПАО «Промсвязьбанк».

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО «Промсвязьбанк».

Покрытие аккредитива на сумму в размере ____ (_____) руб. 00 коп. вносится Дольщиком за счет собственных денежных средств;

Срок аккредитива – 4 календарных месяца с даты подписания Договора.

Денежные средства зачисляются Дольщиком на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый на имя Дольщика;

Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Дольщика с тарифами Исполняющего Банка;

Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком Исполняющему банку следующих документов:

В случае если в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии аккредитива на условиях, указанных в настоящем пункте Договора, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить (зарегистрировать) аналогичный договор в отношении Жилого дома и Земельного участка с любым третьим лицом

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с условиями настоящего Договора, по причинам, вызванным действиями Дольщика, а также в случае, если аккредитив окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрацией по причине приостановки или задержки последней, в связи с истечением срока действия аккредитива, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо незамедлительно оплатить сумму, указанную в пункте 3.3. настоящего Договора, путем внесения денежных средств на Счет эскроу.

Положения настоящего пункта Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате Цены Договора (части), которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения названных пунктов Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты Цены Договора (части), а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В СЛУЧАЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЫЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

1) оригинала настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного Сторонами и прошедшего государственную регистрацию;

2) оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе, подтверждающего регистрацию Договора.

либо

скан-копии в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного Сторонами и прошедшего государственную регистрацию

скан-копии в электронном виде с оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, заверенной МФЦ, подтверждающей регистрацию Договора.

В СЛУЧАЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

1) Договора в форме электронного документа, прошедшего гос. регистрацию и подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленных квалифицированных электронных подписей Сторон;

2) выписки из Единого государственного реестра, подтверждающей регистрацию Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа;

После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора. Дольщик поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения аккредитива.

5.3.2 (пункт при рассрочке и траншеевой ипотеке) ...«Платеж в размере _____ (_____) руб. 00 коп. вносится Дольщиком не позднее _____ г., но в любом случае не позднее даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, в зависимости от того, какое событие наступит раньше. Застройщик направляет в адрес Дольщика соответствующее уведомление (в том числе по электронной почте). В течение 10 (десяти) календарных дней после получения уведомления о планируемом вводе Объекта в эксплуатацию Дольщик обязан произвести полную оплату по Договору.»

5.4. Уплата Цены Договора производится Дольщиком в безналичном порядке - вносит денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном Банке. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном Банке счет эскроу.

5.4.1. Если по после получения разрешения ввода жилого дома в эксплуатацию и Застройщик получает со счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между Дольщиком и Застройщиком осуществляются напрямую между сторонами. Дольщик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Блок-секции и Земельного участка обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику.

5.5. Возврат денежных средств Дольщику в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется Банком эскроу-агентом путем перечисления средств Дольщика со счета-эскроу, на счет Дольщика, указанный в поручении на возврат денежных средств, заполняемом при открытии счета-эскроу.

5.6. Цена Договора является окончательной и согласованной на весь период действия настоящего Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета в случаях, предусмотренных п.п. 5.7, 6.1.11, 6.2.4 настоящего Договора. Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас по данным обмера.

Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам обмеров не учитываются любые отделочные работы (в том числе, штукатурка, шпатлевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен, устройство коробов, и любые иные работы, влияющие на площадь Блок-секции; используются данные обмеров, проведенных до выполнения работ по отделке /подготовке под отделку Блок-секции. Любые подвижные, съемные, иные подобные элементы, заполняющие внутренний объем Блок-секции, не включаются в данные обмеров кадастровых работ.

5.7. Если общая площадь Блок-секции (площадь всех частей Блок-секции, за исключением площади балконов, лоджий и террас), передаваемая Дольщику после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты, о чем в обязательном порядке подписывается акт о взаиморасчетах к настоящему Договору в срок до подписания акта приема-передачи, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Блок-секции, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

При этом доплата до полного размера Цены договора производится Дольщиком в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения акта о взаиморасчетах к настоящему Договору, но не позднее даты подписания акта приема-передачи или иной срок, установленный в акте.

Возврат денежных средств в пользу Дольщика производится в течение 30 (тридцати) дней с даты получения от Дольщика соответствующего письменного заявления, с указанием всех банковских реквизитов, необходимых для осуществления платежа при обязательном подписании Сторонами акта о взаиморасчетах к настоящему Договору, но не ранее перечисления Застройщику денежных средств со счета эскроу Уполномоченным банком. Застройщик вправе не осуществлять какие-либо выплаты Дольщику по Договору до получения письменного заявления Дольщика со всеми банковскими реквизитами, необходимыми для осуществления платежа.

5.8. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день перечисления денежных средств на счет эскроу.

5.9. Любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Расходы по выполнению банком операций по приему и перечислению денежных средств Дольщика по Договору несет Дольщик.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Дольщика:

6.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора, но в любом случае не позднее срока ввода Блокированного жилого дома в эксплуатацию.

6.1.2. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Блок-секции и Земельного участка с момента подписания акта приема-передачи.

6.1.3. Дольщик вправе уступить права требования по договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ, с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Блок-секции и Земельного участка. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в Регистрирующем органе. Все действия для совершения государственной регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт. При этом Стороны установили, что Дольщик обязуется предоставить Застройщику оригинал договора (соглашения) об уступке права требования или его нотариальную заверенную копию с отметкой о государственной регистрации такого договора (соглашения) уступки права требования в уполномоченном регистрирующем органе, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации такого договора (соглашения) уступки права требования.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Блок-секцию только с письменного согласия Застройщика. Дольщик не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков, штрафов, процентов за пользование денежными средствами Дольщика, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Блок-секции).

В случае уступки Дольщиком прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Дольщиком (депонентом), Застройщиком и Банком (эскроу-агентом).

6.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в семидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, месте жительства, замене паспорта.

6.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Блок-секции и Земельного участка. Собрать комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора, соответствующий требованиям законодательства РФ и требованиям Регистрирующего органа, и заблаговременно предоставить Застройщику комплект документов. Документы подлежат передаче Застройщику в офисе Застройщика либо уполномоченному представителю Застройщика. В случае электронной государственной регистрации необходимые документы предоставляются Застройщику в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью. В случае электронной регистрации подача Договора на регистрацию осуществляется с использованием услуги по электронной регистрации. Расходы госпошлине и на электронной регистрации Договора, оформлению электронной подписи и электронной регистрации возлагаются на Дольщика.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Блок-секции и Земельного участка, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

6.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Блокированного жилого дома.

6.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Блок-секцию и Земельного участка, Дольщик обязуется не производить в Блок-секции и Земельном участке работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Блок-секции и в самом Блокированном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, а также возводить сооружения и пр. объекты и/или проводить работы на Земельном участке.

Самовольная перепланировка и (или) переустройство Блок-секции, выполненные Дольщиком до приемки Блок-секции и Земельного участка по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения в Блок-секции и Земельном участке возмещению Дольщику не подлежат.

6.1.8.1. Дольщик обязан эксплуатировать Объект долевого строительства и Земельный участок с учетом необходимости обеспечивать безопасность всем Блок-секциям, которые находятся с ним в одном ряду в Блокированном жилом доме. В случае реконструкции одного из Блок-секций Дольщик обязан получить согласие собственников всех Блок-секций Блокированного жилого дома, расположенных в одном ряду.

6.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 настоящего Договора Блок-секцию и Земельный участок в сроки и в порядке, установленные Договором.

До момента приемки Блок-секции и Земельного участка в срок, указанный в сообщении Застройщика, осуществить осмотр Блок-секции и Земельного участка с подписанием соответствующего акта осмотра.

Просрочка исполнения обязательства Дольщиком по приемке Блок-секции и Земельного участка в срок не освобождает его от возмещения расходов, по оплате коммунальных платежей и иных эксплуатационных расходов.

6.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома, удостоверяет соответствие законченного строительства Блокированного жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Блокированного жилого дома в целом, а также соответствует СП, СНИП и Проектной документации, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, согласно Территориальным строительным нормам.

6.1.11. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора (п.5.2 настоящего Договора), в связи с обмерами Блок-секции ПИБ и увеличением общей площади Блок-секции по отношению к общей проектной площади Блок-секции, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., о чем в обязательном порядке подписывается Сторонами подписывается акт о взаиморасчетах к настоящему Договору, где Дольщик обязуется доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.4 настоящего Договора до подписания акта приема-передачи, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Блок-секции, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму за фактическое увеличение площади Блок-секции до дня подписания Акта-приема передачи путем внесения денежных средств Застройщику, до подписания акта приема-передачи, на указанный расчетный счет Застройщика в уведомлении/акте взаиморасчетов.

При этом Дольщик не имеет права требовать передачи Блок-секции до полной оплаты Цены Договора, а также до осуществления доплаты за фактическое увеличение площади Блок-секции (при ее наличии). До полного исполнения Дольщиком финансовых обязательств по Договору Застройщик вправе удерживать Блок-секцию и Земельный участок и не передавать ее Дольщику по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Блок-секции и Земельный участок и не несет ответственность за просрочку передачи Блок-секции и Земельного участка, установленную Законом № 214-ФЗ.

6.1.12. Дольщик соглашается нести все расходы по содержанию Блок-секции и Земельного участка, осуществлять оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов с момента подписания Акта приёма-передачи Блок-секции и Земельного участка и риски случайной гибели и случайного повреждения Блок-секции и Земельного участка либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.7 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Блок-секцию и Земельного участка.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан передать Дольщику Блок-секцию и Земельный участок, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе обеспечить ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Блокированного жилого дома, а также документацию в рамках действующего Закона №214-ФЗ.

6.2.3. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Блок-секции и Земельного участка к передаче.

6.2.4. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора (п.5.2 настоящего Договора), в связи с обмерами Блок-секции ПИБ, и уменьшения общей площади Блок-секции по отношению к общей проектной площади Блок-секции, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора до подписания акта приема-передачи и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий настоящего Договора, на своё усмотрение.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Блок-секции до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

6.2.6. Застройщик обязуется в период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Блок-секции.

6.2.7. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Дольщик соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены.

6.2.8. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Блок-секцию) и Земельный участок Дольщику до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

6.3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК, КАЧЕСТВО БЛОК-СЕКЦИИ

6.3.1 Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 3 (три) года с момента передачи Блок-секции и Земельного участка Дольщику по акту приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи. Гарантийный срок, установленный в настоящем пункте, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Дольщиком, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ и Земельный участок.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства его состав элементов отделки/ материалов, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Земельного участка, Блок-секции или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), в т.ч. вследствие нарушения Инструкции 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, либо вследствие ненадлежащего их ремонта и/или переоборудования, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, выполнял несогласованные врезки в стояки водоснабжения, канализационные стояки, стояки отопления, выполнял несогласованные подключения к системе электроснабжения и слаботочным сетям Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Блок-секции, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

Застройщик не будет нести ответственности по гарантийным обязательствам согласно ч. 2 ст. 476 ГК РФ вследствие нарушений Дольщиком правил использования Объекта долевого строительства, в том числе в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением законодательства Российской Федерации;
- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением норм действующего законодательства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи в Блокированном жилом доме.

6.3.3. Под существенным нарушением требований о качестве Блок-секции понимается непригодность Блок-секции 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 Блокированном жилом доме аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г., и иными нормативными актами.

6.3.4. Если Блок-секция не соответствует требованиям, указанным в п. 6.2.1 настоящего Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра указанием несоответствий (недостатков), Стороны договорились, что Дольщик согласно ч.2. ст. 7 Закона № 214-ФЗ вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.

По факту устранения Застройщиком заявленных Дольщиком дефектов в Акте осмотра Блок-секции, Дольщик обязуется принять Блок-секцию в течение 10 (десяти) дней после их устранения, в порядке, установленном в п. 3.5 настоящего Договора.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами по Акту приёма-передачи Блок-секции и Земельного участка.

7.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Блок-секции и Земельного участка.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.1.8 настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Дольщик в случае нарушения сроков, указанных в п. 3.3 настоящего Договора (срок приёма Блок-секции и Земельного участка), уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

8.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с положениями, указанными в п.п. 1-3 и п.5 ч.1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Закона №214-ФЗ.

8.6. Застройщик не несет ответственности по Договору, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.7. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Блок-секции и Земельного участка Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных п. 3.3 настоящего Договора, неявики Дольщика для подписания Акта приёма-передачи.

Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Блок-секции и Земельного участка Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора и обязательство по передаче Блок-секции является встречным по отношению к платежным обязательствам Дольщика.

8.8. Если Дольщик отказался принимать Блок-секцию по причине выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать акт приема-передачи в течение 10 (десяти) дней, согласно п. 3.5 настоящего Договора. Период времени после подписания Акта осмотра не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Блок-секции и Земельного участка, если таковой будет иметь место.

9.ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон в любое время.

9.3. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

9.4. При расторжении Договора по инициативе Дольщика при условии согласия Застройщика на такое расторжение (по инициативе Дольщика в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств) – Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от общей Цены Договора за счет собственных денежных средств.

9.5. Стороны договорились, что в случае расторжения настоящего Договора возврат оплаченных по Договору сумм Дольщику осуществляется в соответствии с действующим законодательством и Договором порядке.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Блок-секции и Земельный участок.

9.7. Стороны договорились, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора, (ст. 451 ГК РФ) не будет основанием для расторжения настоящего Договора.

9.8. Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

10.ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

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

10.3. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках настоящего Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие (в случае такой необходимости) на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов газоснабжения , электроэнергетики созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно – правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования. В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется

предоставить Застройщику такое согласие. Внешние инженерные сети приравниваются к общему имуществу дольщиков жилого комплекса и подлежат обслуживанию за счет собственников. Дольщик информирован, что к общему имуществу дольщиков также относятся объекты и оборудование, приравненные общему имуществу жилого комплекса: дороги, проезды, тротуары, газоны, детские и спортивные площадки, ограждение, наружные сети водоснабжения, наружные сети водоотведения, насосные канализационные станции, локальные очистные сооружения, наружные сети электроснабжения и трансформаторная подстанция, наружное освещение (светильники), площадки для сбора мусора и пр. оборудование и объекты, предусмотренные проектом.

Дольщик выражает свое согласие на передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Блок-секции), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Дольщик информирован, что земельные участки, указанные в п. 1.1. Договора, на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе Земельный участок, на котором строится Жилой дом, находятся в залоге у ПАО «Промсвязьбанк» и условиях такого залога.

Дольщик проинформирован и полностью согласен с тем, что Застройщик осуществляет строительство жилого комплекса из блокированных жилых домов поэтапно, вводит их в эксплуатацию отдельными этапами в соответствии с разрешениями на строительство и утвержденной проектной документацией. Дольщик выражает свое согласие на строительство без согласования с ним на территории жилого комплекса иных объектов капитального строительства (в том числе: других блокированных жилых домов и т.д.), размещение некапитальных и вспомогательных сооружений, ограждений, подъемных механизмов, проведение строительных и прочих работ, проезд грузового и специального автотранспорта до окончания строительства жилого комплекса в целом.

Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с требованиями действующего законодательства. Дольщик подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

11.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

11.3. Дольщик (/его представитель) дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, а также иных персональных данных, которые будут сообщены Дольщиком Застройщику в связи с исполнением Договора или при иных обстоятельствах, в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и оказания сопутствующих услуг, в том числе, с использованием внутренней сети и сети Интернет. Дольщик, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных любым третьим лицам, в том числе, Эскроу-агенту, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Дольщик дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре согласие дается бессрочно до отзыва согласия субъектом персональных данных.

11.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть исходя из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Досудебный порядок рассмотрения спора обязателен для Сторон, срок рассмотрения претензии – в течении 30 (Тридцати) дней с момента направления Стороной.

11.5. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов, паспортных данных Стороны обязаны извещать друг друга в течение 7 (семи) дней в письменной форме. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.6. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Дольщик подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Дольщик подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

Дольщик подтверждает и заверяет, что до подписания Договора получил необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, о Земельном участке, его местоположении и характеристиках, наличии действующих обременений, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, Дольщика, ознакомился с проектной декларацией, опубликованной (размещенной) в соответствии с требованиями законодательства РФ в Единой информационной системе жилищного

строительства в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>, и документами, указанными в п. 2 ст. 21 Федерального закона №214-ФЗ, в том числе проектной документацией в отношении строительства Объекта со всеми изменениями, внесенными на дату заключения Договора. Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

Дольщик подтверждает, что он проинформирован и согласен с тем, что строительство Объекта может быть приостановлено в период введения режима повышенной готовности и (или) условиях чрезвычайной ситуации на территории Российской Федерации, в том числе, при возникновении угрозы распространения заболеваний, представляющих опасность для окружающих, а также при введении обязательных для исполнения гражданами и организациями ограничительных мер, в связи с чем срок строительства Объекта и срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен. При наступлении вышеуказанных обстоятельств Дольщик обязуется совершить любые необходимые действия и подписать соответствующие документы в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения письменного или устного уведомления Застройщика.

11.7. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все существенные изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11.8. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика.

12.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:	Дольщик:
<p>ООО «СЗ «АЛЬТЕРА» ОГРН 1167847346480 ИНН 7810610303 КПП 781001001 Местонахождение: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 3, литер А, помещ. 22Н, оф. 912 Залоговый счет: 40702810706000100171 Банк: СТ-Петербургский ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК БИК: 044030920 Корр. счет: 30101810000000000920</p> <p>тел.: +7 (812) 574-47-47 сайт: isk-vita.ru, e-mail: info@isk-vita.ru</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ /Бова В.С./</p>	<p>Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт РФ ____ ____, выдан ____ _____ дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, тел. +7 (____) _____-____-____</p> <p>СНИЛС: _____ Электронная почта: _____ Реквизиты для почтовой рассылки: _____</p> <p>Индекс: _____</p> <p>_____ / _____ /</p>

**Перечень
работ по внутренней отделке Блок-секции и состояние земельного участка**

По взаимной договоренности сторон Блок-секция и Земельный участок передается Дольщику по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ и материалов:

входная металлическая дверь;
внутридомовая система газоснабжения с установкой газового счетчика;
система отопления с установкой газового котла и радиаторов;
установка электросчетчика;
канализационный выпуск;
водопроводный выпуск с установкой счётчика водоснабжения;
установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты;
установка деревянной лестницы с первого на второй этаж;
декоративное ограждение придомовой территории (за домом);
парковочное место для автомобиля, вымощенное тротуарной плиткой;
металлическое ограждение балкона.

Блок-секция передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:

Без чистовой отделки;
Без стяжки пола;
Без подшивки потолков;
Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;
Без настилки всех видов полов;
Без приобретения и оклейки стен обоями;
Без приобретения и установки сантехнического оборудования;
Без установки электрической плиты.

Земельный участок будет передан Дольщику в состоянии и с элементами благоустройства, предусмотренными проектной документацией.

Стороны пришли к соглашению, что описание технических характеристик Объекта долевого строительства, оборудования, отделки, в том числе цветное описание, марка (производитель) материалов и изделий, включая любое оборудование, окна, двери, покрытия, ограждение, состояние и благоустройство Земельного участка являются примерными. Сторонами также согласовано, что право выбора материалов, оборудования, благоустройства Земельного участка принадлежит Застройщику. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы и оборудование, так и иные сходные. Использование сходных материалов и оборудования не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Жилого дома и Земельного участка, либо иным недостатком, делающим Жилой дом и/или Земельный участок непригодными для использования, и не является нарушением условий Договора.

<p>Застройщик: Генеральный директор ООО «СЗ «АЛЬТЕРА»</p> <p align="right">_____/Бова В.С./</p>	<p>Дольщик:</p> <p align="right">_____/_____/_____</p>
--	---

Расположение Блок-секции в доме

План 1-го этажа
(картинка этажа)

План 2-го этажа
(картинка этажа)

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПЛАНЕ ОБЪЕКТА**
(картинка земельный участок с объектом)

Указанные в настоящем Приложении характеристики Жилого дома являются проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Данный план не включает описание отделки или ее элементов, в том числе оборудования, а также мебели. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, а также мебели, указаны исключительно для примера и не гарантируют реального наличия, расположения, размера и масштаба подобных элементов по отношению к Объекту долевого строительства (его частям).

<p>Застройщик: Генеральный директор ООО «СЗ «АЛЬТЕРА»</p> <p>_____ /Бова В.С./</p>	<p>Дольщик:</p> <p>_____ / _____</p>
---	---