**Д О Г О В О Р №**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Санкт-Петербург «» 2023 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТЕРНАТИВА»,** юридическое лицо по законодательству Российской Федерации, находящееся по фактическому адресу: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лёни Голикова, д. 35, лит. А, пом. 2-Н, комн.15, юридический адрес: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лёни Голикова, д. 35, лит. А, пом. 2-Н, комн.15. Зарегистрированное межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 05 апреля 2010 года, ОГРН 1107847104199, ИНН 7805517242, именуемое далее **«Застройщик»,** в лице представителя Башановой Марии Вячеславовны, действующей на основании Доверенности 78 АВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_года, зарегистрированной в реестре за номером №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Колпаковым Владимиром Вениаминовичем, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая далее **«Дольщик»,** с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить ''Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Стоянка автомобилей''. Строительство будет вестись по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, г. п. им. Свердлова, уч. № 32, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602014:32, площадь земельного участка 6 741 кв. м., жилой комплекс «РУБЕЖ» (далее по тексту «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный Договором цену и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

Вид Объекта – многоквартирный дом;

Назначение Объекта – жилое;

Количество этажей в Объекте – 2-11 (в том числе, количество подземных этажей – 1);

Общая площадь Объекта - 13091,67 кв.м.;

Объект состоит из двух секций – секция 1 и секция 2;

Конструктивное решение Объекта – железобетонный каркас;

- фундаменты: монолитная ж/б плита по сваям; свайное основание из ж/б забивных свай;

- пилоны и колонны:

бетон В25, вертикальная арматура d16 A500C;

- перекрытие:

монолитное ж/б толщиной – 200 мм;

- наружные стены: газобетонные блоки Y=600-300 мм; негорючий утеплитель – 120 мм; толщина – 420 мм, материал - монолитные ж/б, бетон В25 W2 F75, вертикальная и горизонтальная арматура с шагом не более 200 мм;

- внутренние стены: стеновой камень СКЦ 1Р-1пг, толщина – 190 мм, материал – монолитные ж/б, бетон В25 W2 F75, арматура диаметр 12 мм, шаг 200 мм, толщина – 200 мм, 300 мм;

- перегородки – материал – стеновой камень СКЦ 2Р-21, толщина 80 мм;

Класс энергоэффективности Объекта – В;

Класс сейсмостойкости – классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующих сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах, Актуализированная редакция СНиП 11-7-81\*» утвержденная Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010. №779).

После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество –

**Квартира**, имеющая следующие проектные характеристики:

площадь квартиры кв.м.,., месторасположение квартиры: этаж, секция , **условный номер ,** строительные оси.

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору. План квартиры используется исключительно для целей отображения места расположения квартиры на плане этажа в составе многоквартирного дома. Стороны согласовали, что на плане квартиры не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балкона с коэффициентом 0,3 или лоджии с коэффициентом 0,5), и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании проведенного государственного технического учета и технической инвентаризации (далее по тексту «ГТУ и ТИ»).

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием, согласно Приложению № 2 к Договору. Оборудование, элементы отделки, не указанные в Приложении № 2, Дольщику не передаются.

1.5. До подписания Договора Дольщик ознакомился с Проектной декларацией и согласен на внесение изменений и дополнений в Проектную декларацию, документацию, а также на их размещение и публикацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: НАШ.ДОМ.РФ.

1.6. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств Дольщиков на основании следующих документов:

- Настоящего договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, установленным 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»;

- Разрешения на строительство, выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 15.11.2022 г. № 47-06-117-2022.

- Договора аренды земельного участка от 05.02.2021 года № 3-А заключенного с Администрацией муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

- Проектной декларации размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) на сайте: наш.дом.рф, № 47-001042 от 19.01.2023 Застройщик имеет права на привлечение денежных средств Дольщиков на основании следующих документов:

1.7. По настоящему Договору Дольщик не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений, кладовых, автостоянки в Объекте (не являющиеся общедолевой собственностью) и не приобретает никаких прав на указанные помещения и доли в автостоянке. Все права на нежилые помещения, кладовые, машиноместа в автостоянке Объекта, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Дольщика.

1.8. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – 214-ФЗ), и условиями настоящего Договора.

Депонент - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Дольщик.

Депонируемая сумма – равняется цене договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, вносимая Депонентом на счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

Эскроу-агент: [Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских] (текст в квадратных скобках печатается в случае открытия счета эскроу в ПАО Сбербанк) [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ] (текст в квадратных скобках печатается в случае открытия счета эскроу в ином банке, заполняются данные о банке-эскроу-агенте в соответствии с требованиями 214-ФЗ)

Бенефициар - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Застройщик.

Счет эскроу - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Застройщик обязан:**

2.1.1.Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

**2.2. Дольщик обязан:**

2.2.1. Уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установленные Договором на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.1. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. 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 п. 3.5. Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.

2.2.7. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры либо в предусмотренном разделом 3. Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи квартиры.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи квартиры Застройщиком в порядке, установленном разделом 3. Договора, Дольщик обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

2.2.8. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.9. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.11. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес оригинал соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика, Стороны обязуются подписать акт сверки при выдаче письменного согласия Застройщиком. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика).

Застройщик не несет ответственности за любые действия участника долевого строительства, совершенные им без участия Застройщика и без получения на эти действия согласия Застройщика, в том числе за действительность передаваемого права по настоящему Договору.

2.2.12. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по 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 (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

2.2.13. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

2.2.14. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

2.2.15. Дольщик обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

**3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Планируемый срок окончания строительства Объекта IV квартал 2023 года. Срок окончания строительства может быть сокращен Застройщиком, либо продлен Застройщиком согласно разрешению на строительство, о чем Застройщик указывает в проектной декларации и изменениям к ней, доводит до сведения Дольщика путем размещения на официальном сайте Застройщика.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику 30.06.2026 года, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п. 5.1. Договора и проведения окончательного расчета в соответствии с п. 5.5. Договора.

Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом 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.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, установленного Договором для передачи объекта долевого строительства, на электронный адрес Дольщика, указанный в Договоре, уведомление должно быть заверено квалифицированной электронной подписью или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, предусмотренного условиям Договора. Застройщик дополнительно вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанной в п.9 Договора, либо путем СМС информирования на номер телефона, указанный в п.9 Договора.

В случае подписания Дольщиком акта осмотра квартиры до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче и в тех случаях, когда письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче отправлено адресату на электронную почту, но адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было не получено в связи с тем, что Дольщик указал не верный адрес электронной почты. В таком случае уведомление считается полученным Дольщик по истечении 7 (Семи) дней с даты отправки.

3.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в соответствии с правилами и в срок согласно п. 3.2. Договора.

3.4. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам, которые приводят к ухудшению качества квартиры и делают квартиру непригодной к проживанию. Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не являются основанием для отказа от приемки квартиры.

После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанной в п. 9 Договора, путем уведомления SMS-сообщения на номер телефона, указанный в п.9 Договора. В случае направление уведомления на адрес электронной посты или SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в акте осмотра квартиры, оформленном при приемке квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки квартиры, со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

3.4.1. В случае, если Дольщик на осмотр объекта долевого строительства привлекает независимого специалиста, то последний обязан предъявить представителю застройщика документы, подтверждающие право на составление заключения о соответствии объекта действующим нормам и правилам, подтверждающие квалификацию специалиста, а также документ, на основании которого указанный специалист осуществляет свою деятельность (копии подшиваются застройщиком к акту осмотра с перечнем несоответствий), в противном случае до осмотра объекта и составления акта осмотра указанное лицо допускаться не будет, а акт осмотра с перечнем недостатков, составленный Дольщиком с привлечением такого специалиста – не подлежащим исполнению застройщиком. Составление акта осмотра в отсутствие представителя застройщика не допускается. Дольщик обязан согласовать дату совместного со специалистом осмотра объекта долевого строительства.

3.5. При уклонении Дольщика от принятия квартиры, в предусмотренный п.3.1 Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в п.3.4. Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п.3.2 Договора вправе составить односторонний Акт приема-передаче квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче отправлено адресату на электронную почту, но адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было не получено в связи с тем, что Дольщик указал не верный адрес электронной почты.

3.6. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия построенного Объекта строительства требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

3.7. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры, по результатам обмеров ГТУ и ТИ, от расчетной площади квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону. В случае отклонения площади квартиры по результатам ГТУ и ТИ на более чем 5 % как в большую, так и в меньшую сторону, Застройщик и Дольщик обязаны произвести соответствующие окончательные расчеты исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 5.5. На денежные средства, оплачиваемые Застройщиком или Дольщиком в связи с изменением площади, согласно настоящему пункту, проценты за пользование не начисляются, положения ст. 317.1 ГК РФ не применяются.

4.4. 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. 4.3. Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее: 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщикам объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, 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, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и иных, связанных со строительством затрат, также затрат на оплату услуг Застройщика.

Уплачиваемые Дольщиком по Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст. 18 Закона 214-ФЗ.

Размер оплаты услуг Застройщика составляет 5% от цены Договора.

5.2. Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить договор на счет эскроу с Эскроу-агентом для целей исполнения Сторонами настоящего Договора на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Дольщик;

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик;

Депонируемая сумма равняется цене Договора.

Срок условного депонирования: по «30» июня 2026 г.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

либо

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

5.2.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей] (выбрать нужное) не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк;

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) календарных дней/ \_\_\_\_\_\_ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

5.2.3. После предоставления документов, указанных в п. n.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать банк – эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

5.2.4. Денежные средства в счёт оплаты Договора, указанные в п. 5.1, вносятся Дольщиком путём открытия Аккредитива в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 5.2.6. настоящего Договора, либо путём внесения денежных средств на Номинальный счёт в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 5.2.5 настоящего Договора. Дольщик имеет право выбрать только один из способов внесения денежных средств в счёт оплаты Договора (Аккредитив либо Номинальный счёт) и не вправе в течение всего срока действия Договора изменить выбранный способ внесения денежных средств.

5.2.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке безотзывный (депонированный) покрытый Аккредитив, исполняемый без акцепта Дольщика.

Срок действия Аккредитива и предоставления документов по его раскрытию: 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия Аккредитива. Частичная оплата по Аккредитиву не допускается.

Перечисление денежных средств с Аккредитива осуществляется по поручению Дольщика после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве на счёт эскроу, открытый на имя депонента (Дольщика).

Условием исполнения Аккредитива является предоставление следующих документов:

скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, направленной Застройщиком по электронной почте.

Перечисление денежных средств с Аккредитива осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления указанных документов на счёт-эскроу, открытый Дольщиком (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях, предусмотренных п. 5.2.1 – 5.2.2 настоящего Договора.

Все комиссии и иные расходы, связанные с открытием Аккредитива, а также списанием денежных средств с Аккредитива, оплачиваются Дольщиком.

5.2.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней Дольщик вносит денежные средства в счёт оплаты Договора на Номинальный счёт в согласованной с Застройщиком организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов.

Датой внесения денежных средств на Номинальный счёт считается день предоставления организацией, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, в адрес Застройщика соответствующего уведомления, которое направляется Застройщику не позднее даты, следующей за датой внесения денежных средств.

Условием перечисления денежных средств с Номинального счёта является предоставление следующих документов: скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, направленной Застройщиком по электронной почте.

Перечисление денежных средств с Номинального счёта осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления указанных документов на счёт-эскроу, открытый Дольщиком (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях, предусмотренных п. 5.2.1 – 5.2.2 настоящего Договора.

Все комиссии и иные расходы, связанные с размещением денежных средств на Номинальном счёте, а также списанием денежных средств с Номинального счёта, оплачиваются Дольщиком.

5.2.7. Положения пунктов 5.2.1 – 5.2.6 настоящего Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия Аккредитива (Номинального счёта) в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора, и 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/Номинальном счёте и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия Аккредитива (внесения денежных средств на Номинальный счёт) они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.8. В случае если денежные средства с Аккредитива или Номинального счёта по причинам, вызванным действиями / бездействием Дольщика, не будут перечислены на счёт-эскроу, Дольщик будет обязан либо устранить соответствующие недостатки, либо внести сумму, указанную в п. 5.1. Договора, на счёт эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.9. В случае возникновения у Банка или организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, сомнений в подлинности документов, предоставляемых для перечисления денежных средств с Аккредитива или Номинального счёта на счёт эскроу, Дольщик обязан подтвердить Банку или организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, возможность совершения платежа не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.3. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации (далее по тексту «ГТУ и ТИ») Застройщик направляет Дольщику уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением площади Объекта долевого строительства).

5.4. Если в результате проведения обмеров фактическая площадь Объекта превысит площадь Объекта, указанную в п.1.2. Договора, более чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 5.5. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Объекта и площадью Объекта, указанной в п.1.2. Договора, а Дольщик в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи квартиры.

Если в результате проведения обмеров фактическая площадь Объекта окажется меньше площади Объекта, указанной в п. 1.2. Договора более чем на 1 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 5.5. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между площадью Объекта, указанной п. 1.2. Договора и фактической площадью Объекта.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Дольщика письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Дольщика. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

5.5. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п. 5.4 Договора составляет Рублей 00 копеек.

5.6. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. 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 3 Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения, установленного в разделе 3 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. 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, и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.8. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 Договора.

5.9. Обязанность Дольщика считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

В случае нарушения Дольщиком установленных Договором, приложениями к нему сроков платежей, все внесенные в дальнейшем Дольщиком в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 ГК РФ идут в первую очередь на погашение издержек застройщика на получение исполнения, затем – в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части – в счет погашения задолженности.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. Договора, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 1 000 (одна тысяча) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнил обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 3.1. Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения 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 не извещением или несвоевременным извещением.

**7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе, регистрирующем сделки с недвижимостью.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

* неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
* неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
* существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры;
* в иных установленных федеральным законом случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

* прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана Дольщику в установленный Договором срок;
* существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

* при единовременной оплате - в случае просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем 2 (два) месяца;
* при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.
* В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора-счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора-счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в п.5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
* В иных случаях, установленных федеральным законом.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 10 (десять) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств Дольщику, оплаченных Застройщику по Договору, будет производиться в соответствии с договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом в безналичном порядке в сроки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на текущий счет Дольщика.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату на вышеуказанный залоговый счет Дольщика. Договор счета эскроу должен содержать информацию о вышеуказанном Залоговом счете депонента, на который перечисляются денежные средства при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.8. 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 Договора.

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

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта, самого Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 4.3 Договора.

8.4. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи квартиры.

8.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Дольщику Объекта является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. 5.5. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

8.6. Характеристики земельного участка могут быть изменены в том числе из земельного участка могут быть образованы иные земельные участки путем раздел, объединения, выдела, перераспределения) без уведомления и необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического расположения Многоквартирного дома.

8.7. Настоящим Дольщик дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, собственника земельного участка границ Земельного участка.

Дольщик дает свое согласие на изменение документации по планировке территории, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими , привлеченными им лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, так же Дольщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) местоположения его границ.

8.8. Дольщик настоящим прямо выражает свое согласие на образование иного/иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка, иного/иных земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков из состава земельного участка. Настоящее согласие Дольщика является письменным согласие, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса РФ.

8.9. На основании ст.345 Гражданского кодекса РФ Дольщик при подписании настоящего Договора дает свое согласие на изменение предмета залога, в случаях изменения характеристик Земельного участка.

Дольщик так же подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости При этом оформление дополнительных соглашений к настоящему договору о предмете залога не требуется.

8.10. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного/иных земельных участков из земельного участка, залог в обеспечение обязательств Застройщика распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

8.11. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами и регистрации в регистрирующем органе.

8.12. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.13. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.14. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов) в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства. В случае, если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. 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 или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

8.15. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

8.16. 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), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

8.17. Дольщик подтверждает, что все условия Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Дольщик подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписания настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

8.18. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области..

8.19. Дольщик дает своё согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п. 3.4. Договора, на указанные в п. 9 Договора, телефонные номера, адрес электронной почты.

**9.** **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик «Альтернатива»**

ИНН 7805517242, КПП 780501001, ОГРН 1107847104199 от 05 апреля 2010 г.

198255, Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, лит. А, пом. 2-Н, ком. 15

ОКПО 65941920, ОКАТО 40276563000

Реквизиты банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р/сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**(Не использовать для расчетов по договору!)**

Корр. сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург, **тел: 8 (812) 448-56-27, e-mail: klient\_servis@list.ru.**

**Дольщик:**

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Башанова М.В.) | **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) |

**Приложение № 1**

**к Договору № СВ32-**

**от « » 20\_\_ г.**

**План квартиры с описанием и местоположением в Объекте**

**Квартира**, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры кв.м., общая площадь лоджии кв.м., месторасположение квартиры: этаж , подъезд , **условный номер** , строительные оси .

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Башанова М.В.) | **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) |

**Приложение № 2**

**к Договору № СВ32-**

**от « » 20\_\_ г.**

**Характеристика передаваемой квартиры**

**Квартира \_\_\_\_\_\_\_**, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры \_\_\_ кв.м., общая площадь лоджии \_\_\_ кв.м., месторасположение квартиры: этаж , подъезд , **условный номер** , строительные оси .

Проект предусматривает передачу квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, Дольщику без проведения отделочных работ.

Отделка стен, стены в санузле без отделки, без подготовки под чистовую отделку

Инженерные коммуникации:  
- электроснабжение: – электропроводка без установки электрооборудования (электроплит), со щитком, УЗО, автоматическими выключателями и электронным двухтарифным счетчиком учета электроэнергии, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей. Место установки электрической кухонной плиты обеспечено отдельной электропроводкой;  
- водоснабжение – горячее и холодное водоснабжение – магистральные трубопроводы с установкой счетчиков воды и запорной арматуры, без разводки по квартире к сантехническим приборам и без подключения сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, смесителей и т.п.).  
- канализация – стояки, проходящие через квартиры из пластиковых труб с установкой фасонных частей, без подводки и без установки оборудования, сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, и т.п.);  
- сети связи - радио, возможность подключения Интернета, стационарного телефона, без разводки по квартире с точками подключения в щитке на этаже.  
- отопление - установлены стальные панельные радиаторы.

Полы – произведена стяжка под устройство чистового пола (кроме лоджии и балкона при их наличии). В санузле выполнена гидроизоляция.

Окна – двухкамерные стеклопакеты.

Входные двери квартир – металлические.

Остекление балконов и лоджии – холодное.

Потолки – без отделки.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Башанова М.В.) | **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( |

**Приложение № 3**

**к Договору № СВ32-**

**от «\_\_» 20\_\_\_\_г.**

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Дата платежа | Плановый взнос |
| 1 | В течение 5 (пяти) банковских дней с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области | ( ) рубля 00 копеек |

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Башанова М.В.) | **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) |

**Приложение № 4**

**к Договору № СВ32-**

**от «\_ \_»\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.**

**Согласие на обработку персональных данных**

1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные Участника долевого строительства, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об Участнике долевого строительства, которые станут известны Застройщику (Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТЕРНАТИВА») в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация о Участнике долевого строительства, а также следующим Оператору: ООО «АН «Золотой КлючЪ», ИНН 7805779030, ОГРН 1217800070531, адрес местонахождения: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лёни Голикова, дом 35, лит. А, пом. 17-Н, комн.3, иным аффилированным лицам Оператора.

2. В рамках обработки персональных данных Застройщик, а также Оператор, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

- заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;

- осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартиру (помещение, парковочное место), право собственности в котором приобретается после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;

- оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;

- обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;

- организации личного кабинета;

- продвижения товаров и услуг;

- проведения электронных или SMS опросов;

- контроля маркетинговых акций;

- контроля качества услуг, оказываемых Обществом;

- для внутренней статистики.

3. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Оператору в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsApp и тому подобных; телефонных звонков.

4. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Оператору объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика и Оператора. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных об Участнике долевого строительства (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты с Участником долевого строительства посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, а также от имени Оператора о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика/Оператора (а также лица, привлеченные на условиях гражданско-правового договора).

6. Настоящее согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года№152-ФЗ «О персональных данных».

7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что:

7.1. Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика и Оператора. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.

7.2. По требованию Участника долевого строительства в период действия настоящего Договора Застройщик и иные операторы персональных данных, указанные в настоящем Договоре, в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от Участника долевого строительства должны предоставить Участнику долевого строительства данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации об Участнике долевого строительства и условиях ее использования.

"\_\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_