## **[Договор](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D8CA0CB77718A66A2826BCDE560BFA33799DF2B905DBB6C19S1JAH) № НГ/«ПОМЕЩЕНИЕ\_СЕКЦИЯ»/«ПОМЕЩЕНИЕ\_НОМЕР»/WB**

## **участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Санкт-Петербург** | **«ДДУ\_ДАТА»** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Элемент 3» (ООО «СЗ «Элемент 3»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Смолеха Даниила Николаевича, действующего на основании машиночитаемой доверенности № 325DD2FD-642B-4EF4-8AAF-BBC5380DA5E4 от 09.09.2024 г., с одной стороны,

и **«ДОЛЬЩИКИ\_ИНФОРМАЦИЯ»**, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» (далее – Закон) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой) 1 этап строительства (далее – «Объект», «Объект строительства») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта, передать Объект долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства», «Квартира», Помещение) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.1.1. Предварительное описание Квартиры согласно утвержденной проектной документации:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строит.  № Квартиры (условный) | №  подъезда | Этаж | Кол-во комнат | Строит. оси Квартиры | Общая приведённая S, кв.м. | Жилая S, кв.м. | S кухни, кв.м. | S лоджии/  балкона, кв.м  (с коэфф.) |
| **«ПОМЕЩЕНИЕ\_НОМЕР»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_ПОДЪЕЗД»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_ЭТАЖ»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_КОЛВО\_КОМНАТ»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_ОСИ»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛОЩАДЬ»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛ\_ЖИЛ»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛ\_КУХНИ»** | **«ПОМЕЩЕНИЕ\_БАЛКОНЫ\_БЕЗ\_ПК» («ПОМЕЩЕНИЕ\_БАЛКОНЫ\_ПК»)** |

1.1.2. Описание и расположение Квартиры в Объекте (поэтажном плане) приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3. Основные характеристики Объекта и Квартиры приводятся в Приложении №2 к Договору.

1.1.4. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.1.5. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Общая площадь Помещения** определенная в соответствии с Проектной документацией как сумма общей площади Помещения без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы.

**Общая приведенная площадь** **Помещения** состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными соответствующим федеральным органом исполнительной власти. Проектная площадь Квартиры соответствует Общей приведенной площади Помещения.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, используется Общая приведенная площадь Помещения.

**Фактическая площадь Помещения** - площадь Помещения, исчисленная на основании данных, проведенных уполномоченной организацией обмеров помещений Объекта строительства, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, в соответствии с действующим законодательством РФ на момент проведения обмерных работ.

Фактическая площадь Помещения, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи.

**Подземная автостоянка** - помещение для парковки автомобилей (подземная автостоянка), которая не входит в состав Общего имущества Объекта и является самостоятельным объектом недвижимости, имеющим самостоятельное назначение.

**Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.2. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

1.3. Разрешение на строительство № 78-002-0140.1-2018 от 09.06.2018 года выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.4. Застройщик планирует ввести объект в эксплуатацию до 30.06.2028 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Объекта в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**2. Срок передачи и принятия Объекта долевого строительства**

2.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - осуществляется после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2028 года.

2.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

2.3. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

2.4. Стороны договорились, что передача Квартиры возможна ранее срока обозначенного в п. 2.1. настоящего Договора. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. **По настоящему Договору Застройщик обязуется:**

3.1.1. Совместно с Участником долевого строительства зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

3.1.2. Обеспечить строительство Объекта (включая Квартиру в нем) и выполнить своими силами или с привлечением подрядчиков в полном объеме работы по строительству Объекта и по благоустройству территории домовладения по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 12, (западнее Васильевского острова, квартал 10) (строительный адрес, после окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес), включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.3. Получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2. **Застройщик вправе:**

3.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта строительства в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая отказа от принятия Объекта долевого строительства по обоснованным основаниям заявленным Застройщику), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (в том числе, в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в [ч. 3 ст. 8](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D8CA0CB77718A64A78C6BCDE560BFA33799DF2B905DBB6C19S1JAH) Закона, после получения уведомления предусмотренного пунктами 2.4, 7.4. настоящего Договора).

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктами 2.4, 7.4. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.3. **Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Своевременно в срок, предусмотренный [п. 5.1](#P158) настоящего Договора, внести платеж (вносить платежи) по настоящему Договору.

3.3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения либо указанный в уведомлении срок.

3.3.3. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.4. Самостоятельно нести расходы по регистрации настоящего Договора в своей части, согласно п. 30 ст. 333.33 НК РФ, а после подписания акта приема-передачи Квартиры, своего права собственности на Квартиру.

3.3.5. Исполнять условия Договора добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов другой стороны, в том числе других Участников долевого строительства.

3.4. **Участник долевого строительства вправе:**

3.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания акта приема-передачи Квартиры.

3.4.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в [ч. 1 ст. 7](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D8CA0CB77718A64A7886BCDE560BFA33799DF2B905DBB6C19S1JAH) Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. **Участник долевого строительства не вправе:**

3.5.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте (Квартире), а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Квартиры.

3.5.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ в пункте 3.5.1 Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в срок 5 (пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект (Квартиру) в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 2 (двух) процентов от цены, указанной в [п. 4.1](#P142) настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.6. В случае отклонения Фактической площади Квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных уполномоченной организацией обмеров помещений Объекта строительства, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, от Общей приведённой площади Квартиры, указанной в п. 1.1.1. Договора, более чем на 5 (пять) процентов в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

В случае отклонения Фактической площади Квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных уполномоченной организацией обмеров нежилых помещений Объекта строительства, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, от Общей приведённой площади Квартиры, указанного в п. 1.1.1. Договора, более чем на 5 (пять) процентов в сторону уменьшения, Застройщик обязан возвратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием банковских реквизитов. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

При изменении Общей площади и (или) общего объема общего имущества Объекта, перерасчет не производится.

**4. Цена Договора**

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет **«ДДУ\_СТОИМОСТЬ»** (НДС не облагается). Цена Договора определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Площади Квартиры (НДС не облагается) в размере **«ДДУ\_СТОИМОСТЬ\_М2»**, умноженной на Общую приведенную площадь Квартиры **«ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛОЩАДЬ»** кв.м.

4.2. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.6. настоящего Договора или по соглашению Сторон.

4.3. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта (Квартиры) в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

4.5. В случае если по окончании строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

**5. Порядок и сроки расчетов**

1. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (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:
2. 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](https://e.mail.ru/compose/?mailto=mailto%3aEscrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту-Банк).
3. Бенефициар: Застройщик.

Банковские реквизиты Застройщика:Р/с 40702810855000129989, в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000653, БИК: 044030653, телефон: 8 (812) 418-88-88.

1. Депонируемая сумма: «ДДУ\_СТОИМОСТЬ».
2. Цена Договора подлежит уплате Участником долевого строительства на счет эскроупо выбору Участника долевого строительства через аккредитивную систему расчётов либо через сервис безопасных расчетов с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Застройщик.
3. В случае если Участник долевого строительства выбирает оплату через аккредитив, то Участник долевого строительства в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, открывает в Банке безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на сумму Цены договора. Днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива.
4. Условия аккредитива:

* Сумма аккредитива: **«ДДУ\_СУММА\_ПВ»;**
* Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: Банк
* Срок действия аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) календарных дней
* Комиссии: по тарифам Банка за счет Участника
* Способ извещения получателя средств об открытии аккредитива: сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем выпуска аккредитива.

1. Цена Договора вносится на счет эскроу в сроки, согласно п. 5.2. Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Участника долевого строительства в Банке согласно п. 5.2.1 Договора.
2. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Банк:

- оригинал / нотариально удостоверенную копию / электронную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав,

- либо электронную форму настоящего Договора, содержащего специальную регистрационную надпись, удостоверенную усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о произведенной регистрации настоящего Договора.

1. После предоставления документов, указанных в п. 5.2.1.3 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу открытый в ПАО Сбербанк России 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.

5.2.2 В случае, если Участник долевого строительства выбирает оплату через сервис безопасных расчетов, то Участник долевого строительства в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора перечисляет денежные средства на специальный счет. При этом оплата Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» на эскроу счет после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк, в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации».

1. Условием перечисления денежных средств является предоставление Застройщиком Банку оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.
2. Представление документов (скан-образа оригинала Договора/электронный образ Договора/выписки) посредством электронных каналов осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты [escrow@theelement.ru](mailto:escrow@theelement.ru) на адрес электронной почты Банка akkred@sberbank.ru
3. Перечисление денежных средств в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве.
4. Банковские комиссии за исполнение услуг ООО «Домклик» оплачивает Участник долевого строительства.
5. Стороны установили, что при нарушении Участником долевого строительства указанных сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, применяются положения, указанные в п. 8.13. настоящего Договора.
6. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства до ввода Объекта в эксплуатацию.
7. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на счет эскроу.
8. Если денежные средства не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства будет обязан внести сумму, указанную в п. 4.1 Договора на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.
9. Положения пункта 5.2. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке оплаты, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2. 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 о расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты Цены Договора, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.
10. Застройщик передает Участнику долевого строительства право собственности на земельный участок, пропорционально площади передаваемого объекта недвижимости.

**6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора с Участником долевого строительства Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**7. Передача объекта долевого строительства**

* 1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.
  2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.
  3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию, в предусмотренный Договором срок.
  4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства, направляет сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности), а также дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства иными способами такими как официальный сайт Застройщика, мессенджеры, телефонная связь, смс информирование по номеру телефона, указанному в Договоре.

Застройщик вправе составить график принятия Квартиры с указанием даты и времени принятия Объекта долевого строительства.

* 1. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

При этом стороны договорились, что Участник долевого строительства согласно ч. 2 ст. 7 Закона вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

* 1. Участник долевого строительства обязан явиться на осмотр Квартиры в течение 2-х рабочих дней после получения извещения об устранении существенных замечаний. Сообщение об устранении существенных замечаний и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.13 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в п.13 Договора. В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления.
  2. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению существенных замечаний в полном объеме Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист без замечаний, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
  3. Участник долевого строительства обязуется принять по передаточному акту Объект долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа без замечаний либо при указании несущественных недостатков.
  4. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 3 (третий) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.
  5. Под несущественным недостатком стороны понимают такие дефекты, которые не нарушают условия Договора, требования обязательных строительных норм и правил.
  6. В случае досрочной передачи Квартиры в соответствии с уведомлением о готовности Объекта, при уклонении Участником долевого строительства в сроки, указанные в уведомлении, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления этого одностороннего акта.
  7. В случае досрочной передачи Квартиры Участнику долевого строительства до срока, указанного в п. 2.1 Договора, при уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренные пунктами 7.4. Договора сроки и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения сроков, указанных в п. 7.4. Договора, отведенных для осмотра Квартиры, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.
  8. Уклонением от принятия Объекта долевого строительства будет являться указание в Смотровом листе несущественных недостатков, а также в форме бездействия выражающееся в игнорировании получения корреспонденции от Застройщика, неявка на осмотр либо последующие осмотры Квартиры, неявка для подписания Акта приема-передачи при отсутствии замечаний по качеству Объекта долевого строительства, а также иным образом проявление отсутствия интереса к судьбе Объекта долевого строительства.
  9. В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Ключи от Квартиры хранятся у Застройщика и не направляются в адрес Участника долевого строительства, при этом Участник долевого строительства должен получить их лично либо через представителя, имеющего соответствующие полномочия, удостоверенные в установленном законом способом.

**8. Срок действия Договора. Одностороннее расторжение**

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном бесспорном порядке, без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора, отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Застройщиком условий, предусмотренных в Договоре.

Под существенным нарушением Застройщиком условий Договора подразумевается следующее:

8.3.1. Неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Участнику долевого строительства Квартиры в срок, превышающий установленный п. 2.1. Договора на 2 (Два) месяца, при отсутствии вины Участника долевого строительства. Исключением является, если Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства;

8.3.2. Неисполнение Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению в согласованный Сторонами срок существенных недостатков, выявленных при передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 7.5. Договора, с просрочкой устранения недостатков более чем на 45 (Сорок пять) дней;

8.3.3. Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства.

Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства подразумевается такое отступление от характеристик Квартиры, которое делает невозможным его использование по прямому назначению и не может быть устранено Застройщиком. Факт наличия отступлений должен быть подтвержден заключением независимой экспертной организацией, кандидатура которой согласовывается Сторонами.

При этом Застройщик в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

8.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения Общей площади Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

8.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным [Законом](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D9EA0937B708E78A38D7E9BB426SEJ8H) требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.6. При расторжении настоящего Договора, в отсутствие нарушения обязательств Застройщиком, по инициативе Участника долевого строительства, Застройщик вправе подписать Соглашение о расторжении настоящего Договора. При этом Застройщик обязан вернуть денежные средства, полученные по настоящему Договору в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения, в случае если денежные средства перечислены Застройщику Эскроу Агентом, в соответствии с условиями договора счета эскроу. При этом Застройщик имеет право в безакцептном порядке удержать либо Участник долевого строительства обязан выплатить в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения денежных средств со счета эскроу, компенсацию за односторонний отказ от Договора ([п. 3 ст. 310](consultantplus://offline/ref=02FC495AE68EF10EDBA7EA92B075BA73DE8290F032BF44775E8F9DB2D0A0AEE9901348E2B040755789CF7AE0827D533DBBB906399EDB8EZ0I4M) ГК РФ) в размере 10 (десяти) % от Цены Договора из внесенных ранее денежных средств, если иной порядок или сумма не предусмотрены Соглашением о расторжении Договора.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, Договор 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.

8.8. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.8.1. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца;

8.8.2. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения любого платежа в течение более чем два месяца.

8.8.3. в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=AA0F6B47D7F11A80E4A51F68A863909790FF7B77040378C9BF0547912DD806759766F8A1D7E2391A4FC3AE883685D6786A6ECBE130AAE535x5f5J) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

8.8.4. в иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

8.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с [п. 8.7](#P205) настоящего Договора.

8.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной [Законом](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D9EA0937B708E78A38D7E9BB426SEJ8H) или настоящим Договором, не допускается.

8.11. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

8.12. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

8.13. Если Участник долевого строительства не представит Застройщику документы, необходимые для заключения и/или регистрации Договора, а также не представит документы, подтверждающие наполнение (оплату) аккредитива или номинального счета (пункт 5.2 Договора), настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

**9.** **Уступка прав требования по Договору**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC79C5E2DA1FF9AE99663CA50C26D9EA0937B708E78A38D7E9BB426SEJ8H) Российской Федерации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные [ч. ч. 3](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D8CA0CB77718A6EA78C6BCDE560BFA33799DF2B905DBB6C19S1JAH) и [3.1 ст. 4](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D8CA0CB75798F6DF7DA24CCB925EEB0369BDF299641SBJBH) Закона.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

9.4. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

9.5. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных [п. 9.3](#P219) настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**10. Ответственность Сторон**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные [Законом](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D9EA0937B708E78A38D7E9BB426SEJ8H) и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств Договору.

10.4. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, а также за нарушение сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора либо требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). Если недостаток (дефект) Объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого Объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени), рассчитывается от цены Договора.

**11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

11.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в [п. 11.1](#P250) настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

11.7. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

**12. Заключительные положения.**

**Порядок разрешения споров.**

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC79C5E2DA1FF9AE99663CA50C26D9EA0937B708E78A38D7E9BB426SEJ8H) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D9EA0937B708E78A38D7E9BB426SEJ8H) 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", иными законами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок рассмотрения претензии не более 30 (тридцати) дней с даты поступления указанной претензии.

В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.5. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной [Законом](consultantplus://offline/ref=0E5B152DE705347CAED72B9428D70922E43AC69A5828A1FF9AE99663CA50C26D9EA0937B708E78A38D7E9BB426SEJ8H).

12.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга, за исключением публичных (опубликованных для неопределенного круга лиц) сведений о Застройщике.

12.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.8. Все уведомления, касающиеся исполнения Договора, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю курьером или заказным отправлением, либо посредством электронной почты или мессенджеров, подтверждающих получение (прочтение) уведомления и возможность идентифицировать отправителя и адресата.

12.9. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств.

12.10. Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, сведения о семейном положении.

12.11. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача Эскроу-агенту), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных, передача персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж Квартир в Объекте строительства. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

12.12. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание, объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных объектов недвижимости, отличных от Объекта указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

12.13. Застройщик вправе возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, социальные, инфраструктурные и иные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, при этом, Стороны пришли к соглашению, что указанные объекты не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства.

12.14. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Объекта, указанного в Приложении №2 к Договору), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).

12.15. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие 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 электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1.1. Договора, в государственную/ муниципальную собственность и (или) 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 предоставления права пользования.

12.16. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав. При электронной регистрации Договора, один экземпляр для органа регистрации прав не составляется.

В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон по Договору.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

12.17.1. Описание и расположение Квартиры на поэтажном плане (Приложение № 1).

12.17.2. Основные характеристики Объекта (Приложение № 2).

**13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «СЗ «Элемент 3»**  ИНН 7802950874,  КПП 780201001  Юридический/почтовый адрес:  194362, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. поселок Парголово, парк Шуваловский, д. 1, литера д, помещ. 184  Р/с 40702810855000129989  СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК  ПАО СБЕРБАНК  К/с 30101810500000000653  БИК: 044030653  ОКПО 65799480  ОГРН 1247800026143 | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**    **«ДОЛЬЩИКИ\_ИНФОРМАЦИЯ»** |

На основании машиночитаемой доверенности   
№ 325DD2FD-642B-4EF4-8AAF-BBC5380DA5E4 от 09.09.2024 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Смолеха Д.Н.**

**м.п.**

**«ДОЛЬЩИКИ\_ПОДПИСИ»**

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ «ДДУ\_НОМЕР» от «ДДУ\_ДАТА»**

**ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ ОБЪЕКТА**

**г. Санкт-Петербург «ДДУ\_ДАТА»**

**«ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛАН»**

Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в Квартире, а также направление открывания дверей указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

Указанные характеристики Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики определяются по результатам технической инвентаризации.

**Подписи сторон:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**  **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

На основании машиночитаемой доверенности   
№ 325DD2FD-642B-4EF4-8AAF-BBC5380DA5E4 от 09.09.2024 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Смолеха Д.Н.**

**м.п.**

**«ДОЛЬЩИКИ\_ПОДПИСИ»**

**Приложение №2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ «ДДУ\_НОМЕР» от «ДДУ\_ДАТА»**

**г. Санкт-Петербург «ДДУ\_ДАТА»**

**Основные характеристики Объекта строительства:**

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой) 1 этап строительства общей площадью 87 936 (восемьдесят семь тысяч девятьсот тридцать шесть) кв.м., возводимый на земельном участке: кадастровый номер: 78:43:0000000:23, по адресу: город Санкт-Петербург, Невская губа, участок 12, (западнее Васильевского острова, квартал 10), из состава земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения жилого дома (жилых домов), принадлежащий Застройщику на праве собственности регистрационный номер 78:43:0000000:23-78/011/2024-43 от 05.08.2024 г. при этом Земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» (ИНН: 7707083893, ОГРН 1027700132195), на основании Договора ипотеки № ДИ01\_550F00ZHZ-001 от 08 августа 2024 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.08.2024 г. за № 78:43:0000000:23-78/011/2024-44.

* Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом;
* Наименование объекта: жилой блок 10.1.
* Вид и назначение помещения: жилое помещение (квартира);
* Вид разрешенного использования помещения: квартира;
* Проектная общая площадь Объекта строительства: 87 936 м2;
* Количество этажей всего: минимальное - 19, максимальное -23 (в том числе один подземный);
* Материал наружных стен и каркаса Объекта – иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон);
* Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
* Класс энергоэффективности –А;
* Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.*

*Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергетической эффективности Объекта строительства определяется после завершения его строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей, и отражается в энергетическом паспорте здания.*

***Характеристика передаваемой Квартиры***

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки, с выполнением следующих работ:

* Стены – несущие и ограждающие конструкции;
* Пол – бетонный с подстилающим и выравнивающим слоями под покрытия других типов;
* Потолок - несущая конструкция перекрытия;
* Разводка электричества по Квартире без оконченных устройств;
* Предусмотрен ввод для телефона, интернета, ТВ;
* Установка счетчиков электроснабжения;
* Установка счетчиков горячей и холодной воды;
* Приборы отопления;
* Окна и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами, одна из створок поворотно откидная;
* Двухкамерный стеклопакет лоджий;
* Входная дверь металлическая.

**Подписи сторон:**

**ЗАСТРОЙЩИК: УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

На основании машиночитаемой доверенности   
№ 325DD2FD-642B-4EF4-8AAF-BBC5380DA5E4 от 09.09.2024 г.

**«ДОЛЬЩИКИ\_ПОДПИСИ»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**Смолеха Д.Н.**

**м.п.**