

ДОГОВОР № _ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «НТВО», расположенное по адресу: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 104, лит. А, ИНН 7841026056, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 17 июля 2015 года, серия 78 №009278245, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1157847245137, в лице Генерального директора Лопатина Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

и _____, _____, _____ именуемый в дальнейшем «Участник», действующий от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 78:43:0000000:42 **Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 8 (западнее Васильевского острова, квартал 6)** (далее – «Многokвартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- Договор купли-продажи земельного участка от 24 «мая» 2017 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2017 г. о праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:43:0000000:42, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 78:43:0000000:42-78/033/2017-2 от 29.05.2017 г.;
- Разрешение на строительство № 78-002-0130-2017 от 03 марта 2017 года;
- Заключение Комитета по строительству о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, выданное 25.05.2017 г. года № 21/2017;
- Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте www.goldencityspb.ru

1.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору осуществляется следующими способами:

1.4.1. С момента государственной регистрации настоящего договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства последний считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

1.4.2. Застройщиком и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» «07» апреля 2017 года заключен Договор № ГОЗ-23-6051/17 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Участник подтверждает, что ознакомлен со сведениями о страховой компании и условиями договора страхования. (Приложение № 3).

2.ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику (далее – Объект):

- Жилое помещение - Квартира:

Проектный номер – _

Количество комнат – _ - комнатная;

Проектные площади:

общая площадь Квартиры- **_ кв.м.**

приведенная (продаваемая) площадь Квартиры (включает в себя общую площадь и площадь всех подсобных помещений с учетом площади балкона, рассчитанной с применением коэффициента 0,3, лоджии с коэффициентом 0,5 или террасы с коэффициентом 0,3 (далее – Площадь Квартиры) – **_ кв.м.**

Площадь кухни – ___ кв.м.;

Площадь комнаты – ___ кв.м.;

Площадь комнаты – ___ кв.м.;

Площадь санузла – ___ кв.м.;

Площадь санузла – ___ кв.м.;

Площадь прихожей – ___ кв.м.;

Площадь лоджии – ___ кв.м.;

Корпус _____

Секция – _

Подъезд - _____

Оси - _____

Этаж – _

Этажность дома: 17-ти этажный

Основные характеристики Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Расположение Секции на поэтажном плане Многоквартирного дома, расположение Квартиры на поэтажном плане секции и планировка Квартиры указаны в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект. При этом площади Квартиры уточняются по данным технической инвентаризации.

2.2. В Квартире производятся работы по перечню, указанному в Приложении №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Остальные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Плановый срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **1 квартал 2020 года**. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Объект должен быть передан Застройщиком Участнику после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок до 30 сентября 2020 года, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 5.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 9.4. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 3 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 3 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту, к которому прилагается Инструкция по эксплуатации объекта, являющаяся неотъемлемой частью Передаточного акта.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства

Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках.

В Акте о выявленных недостатках Стороны согласовывают срок для устранения указанных недостатков.

4.5. Участник обязан принять Объект в течение 7 (семь) рабочих дней с момента даты устранения недостатков, указанной в Акте о выявленных недостатках.

4.6. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.3., п. 4.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 7 (семь) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта, либо по истечении срока, предусмотренного для устранения недостатков, указанных в Акте о выявленных недостатках, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

4.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.8. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику подлежит передаче общее имущество в Многоквартирном доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику для строительства Объекта, составляет ___ (НДС не облагается) из которых ___ – возмещение затрат на строительство Объекта; ___ – оплата услуг Застройщика, что составляет 10 % от Цены Договора). Цена Договора определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Площади Квартиры ___ (НДС не облагается), умноженной на Площадь Квартиры.

В случаях указанных в п. 9.4., 9.5. Договора Стороны осуществляют корректировку Цены Договора.

5.2. Указанная в пункте 5.1. Договора стоимость одного квадратного метра Площади Квартиры и, как следствие, Цена Объекта является окончательной и может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 5.1. Договора.

5.3. Уплата Участником Застройщику Цены Договора, указанной в п.5.1. Договора, производится на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней с момента заключения Договора.

Уплата Цены договора может осуществляться иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, по согласованию с Застройщиком.

5.4. Датой исполнения обязательства по оплате в безналичном порядке считается дата внесения денежных средств на расчетный счёт Застройщика.

При использовании наличной формы расчетов датой исполнения обязательств Участника перед Застройщиком признается дата внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, в которой у Застройщика открыт расчетный счет.

5.5. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.6. Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, подлежат использованию застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта.

6.3. В случае если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику Объект по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче Участнику.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, в том числе квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в размере, установленном в законодательстве.

7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче, приступить к его принятию.

7.3.4. С момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае, если с момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Многоквартирном доме.

7.3.5. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта.

7.3.7. После подписания акта приема-передачи Объекта осуществить своими силами и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект.

7.3.8. В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу при условии полной оплаты Цены Договора, когда согласия Застройщика на уступку не требуется, предоставить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки прав требования в течение 3 календарных дней с момента регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости .

7.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Запрашивать от Застройщика справку, подтверждающую уплату Участником цены Объекта по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.5. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

7.6. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

7.7. Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор с проектной декларацией противоречий не имеет.

7.8. Участник уведомлен, что Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора, находится в залоге у Банка ПАО «Банк Санкт-Петербург» на основании Договора об ипотеке земельного участка № 0155-17-003777-1 от «21» июня 2017 г. в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика перед Банком по Кредитному договору № 0155-17-003777 от «21» июня 2017 г.

7.9. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником 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.

8.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Фактическая (реально построенная) Площадь Квартиры определяется по правилам технической инвентаризации.

9.2. Указанная в Договоре площадь Квартиры не является окончательной и может отличаться от величины, указанной в п. 2.1 Договора.

Площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации, результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п.9.3, 9.4 и 9.5 Договора.

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Квартиру не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации на Многоквартирный дом в соответствии с действующим законодательством.

9.3. Сторонами допускается отклонение фактической Площади Квартиры от Площади, указанной в п. 2.1 Договора, на 5 (пять) % и признается несущественным. При этом в случае изменения площади в пределах 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра в сторону увеличения либо уменьшения Цена Договора, указанная в п.5.1 Договора, корректировке не подлежит.

9.4. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации Площади Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Площадью указанной в п.2.1. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цене Договора за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.2.1. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.5.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{\text{бти}} - S_d) * C$$

Где: Σ_d – сумма доплаты,

$S_{\text{бти}}$ – Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации

S_d – Площадь Квартиры по Договору

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.5. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации Площади Квартиры по данным технической инвентаризации более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с площадью указанной в п.2.1 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.2.1. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.5.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее семи рабочих дней со дня подписания сторонами Передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = (S_d - S_{\text{бти}}) * C$$

Где: Σ_v – сумма возврата,

S_d – Площадь Квартиры по Договору

$S_{\text{бти}}$ – Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.6. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 9.4 и п. 9.5., корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в Передаточном акте.

9.7. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект.

9.8. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

9.9. Изменение земельного участка и предмета залога:

9.9.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора, могут быть изменены (в том числе, из земельного участка могут быть образованы иные земельные участки путем раздела, объединения, выдела, перераспределения) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

9.9.2. Настоящим Участник дает свое согласие на последующее (до и (или) после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, собственника земельного участка границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора.

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

9.9.3. Участник настоящим прямо выражает свое согласие на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и(или) выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, 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 учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка. Настоящее согласие Участника является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

9.9.4. На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник при подписании настоящего Договора дает свое согласие на изменение предмета залога, в случаях изменения характеристик земельного участка, указанных в п. 9.9.1-9.9.3 Договора.

Участник также 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 замене предмета залога не требуется.

9.9.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, 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.

9.9.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором Многоквартирный дом располагаться не будет, прекращается с даты государственной регистрации права собственности собственника такого Земельного участка на вновь образованный земельный участок. Указанное изменение предмета залога не требует подписания дополнительного соглашения к Договору. Застройщик вправе подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, соответствующее одностороннее заявление о прекращении залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие Застройщику на прекращение залога права собственности вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится

создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение, в том числе отчуждение любым лицам, или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом. В случае приобретения Объекта с использованием кредитных средств банка, настоящим Банк, предоставивший кредит Участнику, уведомлен о возможном изменении предмета залога и заложенного земельного участка в связи с изменением границ земельного участка, образованием иного земельного участка. Согласия Банка, предоставившего кредит Участнику, на прекращение залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, а также на отчуждение Застройщиком такого вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, не требуется.

9.9.7. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу (в том числе при частичной уступке прав и обязанностей в отношении одного или нескольких Объектов долевого строительства) не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на снятие, постановку на кадастровый учет, на изменение предмета залога, на отчуждение Застройщиком вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом. Повторное согласие нового Участника (в случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу) на совершение Застройщиком действий, указанных в п. 9.9.1.-9.9.6. Договора не требуется.

9.9.8. Настоящим Участник прямо выражает своё согласие на внесение изменений в Договор об ипотеке № 0155-17-003777-1 от «21» июня 2017 г. Земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, а также в Кредитный договор № 0155-17-003777 от «21» июня 2017 г., заключенный между Застройщиком и Банком ПАО «Банк Санкт-Петербург» по усмотрению сторон указанных Договоров.

9.9.9. В случае, если регистрирующим органом будет затребовано отдельное согласие Участника, Участник обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных в п.9.9.1-9.9.6 настоящего Договора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.4. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 4 настоящего Договора.

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

10.5. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 9.4. настоящего Договора.

10.6. В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, изменение места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте после приёмки Объекта и до момента регистрации права собственности на Объект без официального согласования перепланировки, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник по требованию Застройщика возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

10.7. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником были произведены изменения конструктивных элементов Многоквартирного дома, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Объекте, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных третьим лицам, Участник обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

11.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.5. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон на основании поданного Участником заявления о расторжении Договора, Участник компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десять) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

12.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (Трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными на то органами.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

13.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Передача Объекта Участнику по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

13.4. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

13.5. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного

характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

13.6. Разногласия между Сторонами, возникшие при выполнении условий настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров. Если соглашение между Сторонами не было достигнуто, то спор подлежит разрешению в суде.

13.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «НТВО»

191051, г. Санкт-Петербург, Невский
проспект, д. 104, литера А

ОГРН 1157847245137

ИНН / КПП 7841026056 / 784101001

р/с № 40702810990550001313

Банк: ДО «Центральный» ПАО «Банк
«Санкт-Петербург»

ОКПО 23113729

КПП 783501001

БИК 044030790

к/с: 30101810900000000790 в Северо-

Западном ГУ Центрального банка

Российской Федерации

Участник:

Эл. почта: office@glorax.com

Генеральный директор

_____ **А.А. Лопатин**

Основные характеристики Многоквартирного дома

Вид: Многоквартирный дом

Назначение: Жилое

Этажность: 17-ти этажный.

Общая площадь Многоквартирного дома: корпус 1 – 26 054,99 кв.м., корпус 2 – 29 845 кв.м.

Материал наружных стен: несущие стены – монолитные железобетонные;

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: высокий «В»

Категория (класс) сейсмостойкости: 5 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Квартире, указанной в п. 2.1. Договора:

1. Квартира без выполнения внутриквартирных межкомнатных перегородок с выделением контура внутриквартирных межкомнатных перегородок в один ряд стенового камня.
2. Установка входной двери в квартиру.
3. Монтаж системы отопления согласно проектной документации с установкой нагревательных приборов, без установки счетчиков.
4. Ввод электрических кабелей в Квартиру с установкой квартирного электрощитка механизации в виде вводного и отводящего автоматов;
5. Вентиляция: Воздухозаборное отверстие – узел ввода в зоне санузла или кухни.
6. Водоснабжение: Ввод в Квартиру трубопроводов горячей и холодной воды с запорной сантехнической арматурой на вводе.
7. Канализация: В Квартире размещен стояк бытовой канализации с отводом и заглушкой для дальнейшего подключения стоков от бытовых санитарных приборов и оборудования.

Все работы по отделке Квартиры, (выравнивающая и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и другие отделочные работы, устройство откосов окон и балконных дверей, установка внутренних межкомнатных дверей), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, в том числе установка крана и приобретение и установка шланга с распылителем для первичного пожаротушения, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

8. Застройщик обеспечивает возможность подключения к интернету, телефону, телевидению (предоставляет точку на этаже). Прокладку кабельной линии до квартиры Участник осуществляет за свой счет, собственными силами.

Застройщик
Генеральный директор

Участник

_____ **А.А. Лопатин** _____

Позтажный план Многоквартирного дома, поэтажный план секции
и планировочное решение Квартиры
проектный номер ____, расположенной в корпусе ____ на ____-м этаже, в секции ____

КАРТИНКА ДОМА

КАРТИНКА СЕКЦИИ

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ КВАРТИРЫ

ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор

УЧАСТНИК:

_____ **А.А. Лопатин**

В обеспечение надлежащего исполнения Застройщиком обязательств перед Участником по передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» «07» апреля 2017 года заключен Договор № ГОЗ-23-6051/17 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Сведения о Страховой Компании:

1. Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ».
2. Адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29
3. Лицензия: СИ № 3492 от 19 января 2016 года.
4. Осуществление деятельности: с 2001 года.
5. Уставной капитал: 624 миллиона рублей.
6. Наличие собственных средств (капитала): не менее, чем один миллиард рублей.

7. В отношении Страховой компании отсутствуют основания для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации.

8. Страховой компанией соблюдены требования финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством РФ о страховании, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев.

9. В отношении Страховой компании отсутствуют решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Сведения об условиях страхования:

1. Договор страхования заключен в пользу участника(ов) долевого строительства (Выгодоприобретателей).

Возможна замена Выгодоприобретателей другими лицами в случае уступки права требования по Договору участия в долевом строительстве, с уведомлением об этом Страховщика в письменной форме.

2. Договор подписан **«07» апреля 2017 года** и действует до **«30» сентября 2020 года**, что соответствует сроку передачи Квартир по Договору участия в долевом строительстве.

3. Страховая компания обязуется выплатить страховое возмещение Выгодоприобретателям в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве по любым причинам, если они не отнесены Договором страхования и законодательными актами Российской Федерации к событиям, на которые страхование не распространяется.

4. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона № 214-ФЗ;

2) вступившим в законную силу решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

5. Страховая компания освобождается от выплаты страхового возмещения, если

страховой случай наступил вследствие умысла Застройщика или Выгодоприобретателя (любые умышленные действия или бездействие указанных лиц, направленные на неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств по Договору).

6. Не признается страховым случаем событие, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору произошло вследствие:

- незаконных действий (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, признанных судом несоответствующими законодательству Российской Федерации;

- террористического акта, диверсии, иных противоправных действий третьих лиц в отношении объекта долевого строительства;

- причинения убытков Выгодоприобретателю, не связанных непосредственно с предметом договора участия в долевом строительстве;

- неисполнения Выгодоприобретателем (уполномоченными им лицами) его обязательств по договору участия в долевом строительстве (в том числе, но не ограничиваясь этим, задержкой передачи документов, необходимых для исполнения Застройщиком договора участия в долевом строительстве, нарушения согласованного со Застройщиком графика финансирования или взаиморасчетов, ненадлежащей приемкой помещения по договору и т.п.);

- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, причиненного при создании объекта долевого строительства;

- прекращения (приостановления) работ по созданию объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов;

- признания судом договора участия в долевом строительстве и (или) договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве недействительным или незаключенным;

- привлечения денежных средств по договору участия в долевом строительстве лицом, не имеющим на это права или привлекающим денежные средства в нарушение требований установленных ч. 1 и 2 ст. 3 Закона №214-ФЗ;

- признания недействительным разрешения на строительство, проектной декларации и (или) права собственности или аренды (субаренды) на земельный участок;

- вследствие изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов;

- вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7. Не возмещаются следующие убытки:

- вызванные курсовой разницей,

- пени, штрафы, неустойки,

- упущенная выгода,

- вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения судебных актов,

- вследствие распространения сведений составляющих персональные данные, коммерческую (или служебную) тайну или иную другую конфиденциальную информацию,

- вследствие причинения морального вреда, ущерба чести и деловой репутации,

8. Страховая компания обязана уведомить Участника в случае досрочного прекращения обязательств в течение за 7 (семь) рабочих дней.

9. Договор страхования прекращает свое действие:

- в день исполнения обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по передаче жилого помещения. При этом передача жилого помещения подтверждается подписанием Передаточного акта в соответствии с действующим законодательством;

- по истечении срока, указанного в п. 2 настоящего Приложения;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор

УЧАСТНИК:

_____ **А.А. Лопатин**