

# ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № [номер договора]

[дата подписания договора] года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Новоорловский», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1196658023957, ИНН: 6686114472, КПП: 781401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [ФИО представителя застройщика], действующего(ей) на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № [номер доверенности] от [дата выдачи доверенности] г., с одной стороны, и

[ФИО участника долевого строительства], [число, месяц и год] года рождения, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

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 (создать) – **надземная автостоянка открытого типа 1.4.2 (Этап строительства 1.4.1)** [наименование объекта строительства в соответствии с разрешением на строительство] (далее - Автостоянка), входящая в состав жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры, по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, [строительный адрес объекта в соответствии с разрешением на строительство], и после получения разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Участнику долевого строительства недвижимое имущество (часть Автостоянки), предназначенное для размещения транспортных средств (машино-место) - часть помещения Автостоянки (паркинга), входящее в состав Автостоянки, представляющее собой площадку для хранения (парковки) легкового автотранспортного средства и мототранспортных средств (далее – Машино-место), расположенное на этаже Уровень №[номер этажа] Объекта, в строительных осях [указание на оси в соответствии с проектной документацией], имеющее уникальный строительный номер [строительный номер], а после окончания строительства и ввода Автостоянки в эксплуатацию идентифицированную (обозначенную) нанесением границы Машино-места на горизонтальные поверхности помещения автостоянки в котором расположено Машино-место, в строительных осях: [указание на оси в соответствии с проектной документацией], (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

Основные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- этаж: Уровень №[номер этажа]
- площадь: [площадь в квадратных метрах] м<sup>2</sup>;
- использование: для парковки автомобилей класса «Средний», имеющих предельные габариты (длина и ширина) [длина в миллиметрах] мм. и [ширина в миллиметрах] мм.;
- габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией [длина в миллиметрах] мм. и [ширина в миллиметрах] мм.

Подробные характеристики Объекта долевого строительства, в том числе поэтажный план, местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа строящейся Автостоянки перечислены в Приложении № 2 к Договору.

Основные характеристики Автостоянки в соответствии с проектной документацией:

- вид: нежилое здание;
- назначение: нежилое;

- этажность: [количество этажей];
- общая площадь Автостоянки: [площадь в квадратных метрах] кв.м.;
- материал наружных стен: [указание на материал из которого будут изготовлены наружные стены];
- материал межэтажных перекрытий: [указание на материал из которого будут изготовлены межэтажные перекрытия];
- класс энергоэффективности Автостоянки: [указание на класс энергоэффективности];
- данные о сейсмостойкости Автостоянки: нет данных.

Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства (уровень отделки Объекта долевого строительства) содержится в Приложении №1 Договора. Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане строящейся Автостоянки содержится в Приложении №2 Договора.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Автостоянки на основании:

- ✓ [наименование и реквизиты документа (договора) на основании которого Застройщиком приобретено право собственности на земельный участок];
- ✓ Разрешения на строительство № [номер разрешения на строительство] от [дата выдачи разрешения на строительство];
- ✓ Кадастровый номер земельного участка [кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство];
- ✓ Площадь земельного участка [площадь земельного участка, на котором осуществляется строительство] м.кв.;
- ✓ Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>). Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.
- ✓ Заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства № [номер заключения о соответствии] от [дата выдачи заключения о соответствии], выдано Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга .

1.3. Предполагаемый срок завершения строительства Автостоянки и получения в соответствии с проектной декларацией разрешения на ввод в эксплуатацию: [дата предполагаемого завершения строительства]

## 2. Цена Договора и условия оплаты

2.1. Цена Договора составляет: [сумма в рублях числом] ([сумма в рублях прописью] рублей [сумма в копейках числом] копеек) (НДС не облагается). Порядок и сроки внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены Договора определяется п.2.4. Договора. Условие привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства – размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Участник долевого строительства поручает Застройщику использовать денежные средства, являющиеся ценой Договора, в целях возмещения расходов Застройщика на строительство Автостоянки, в том числе полученных в виде вклада в уставный капитал или в результате реорганизации, оплату расходов, необходимых для строительства Автостоянки, в том числе в целях, перечисленных в п.3.1.2. Договора, статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 (далее – Закон), а также на погашение кредита и(или) займа, использованного для финансирования строительства Автостоянки, и на возмещение процентов по ним, на возмещение стоимости поручительства, предоставленного для обеспечения исполнения обязательств по возврату такого кредита и(или) займа, а также на возмещение расходов на выполнение обязательств Застройщика, предусмотренных

нормативными актами, договорами (соглашениями) с органами государственной власти, местного самоуправления и с ресурсоснабжающими организациями.

2.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. По соглашению Сторон Участник долевого строительства и Застройщик могут изменить срок уплаты цены Договора.

2.4. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в два этапа: 1) открытие Участником долевого строительства безотзывного покрытого аккредитива в пользу Застройщика в порядке и на условиях, определенных п. 2.4.1.1 Договора; 2) раскрытие Исполняющим банком безотзывного покрытого аккредитива на специальный счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства 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, 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, в следующем порядке:

2.4.1. ПЕРВЫЙ ЭТАП. Первый платеж по Договору (Приложение № 3) (либо цену Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) осуществляется Участником долевого строительства путем открытия безотзывного покрытого аккредитива на следующих условиях:

2.4.1.1. В течение 7 календарных дней со дня подписания Сторонами Договора Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив на следующих условиях:

<b>Вид аккредитива:</b>	Покрытый, безотзывный
<b>Банк эмитент:</b>	[Наименование и реквизиты банка, в котором открыт счет Участника долевого строительства или выдана ипотека]
<b>Банк получателя:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03 ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225 в Главном Управлении ЦБ РФ по ЦФО (ГУ Банка России по ЦФО)
<b>Исполняющий банк:</b>	[Наименование и реквизиты банка, в котором открыт счет Участника долевого строительства или выдана ипотека]
<b>Бенефициар:</b>	Участник долевого строительства
<b>Срок действия:</b>	180 (сто восемьдесят) дней с даты открытия

Условия аккредитива определяются заявлением Участника долевого строительства в Банк-эмитент, подаваемым при открытии аккредитива.

2.4.1.2. Днем открытия аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива на условиях, предусмотренных п. 2.4.1.1 Договора, в адрес Застройщика.

2.4.1.3. В случае, если к моменту истечения срока действия аккредитива, условия аккредитива не будут выполнены и аккредитив не будет исполнен, денежные средства с аккредитива будут возвращены Участнику долевого строительства по истечении срока действия аккредитива. Если

денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с п. 2.4.1.1 Договора, по причинам, вызванным действиями Участника долевого строительства, не будут перечислены на специальный счет эскроу, Участник долевого строительства обязуется внести первый платеж по Договору, указанный в Приложении № 3 (либо цену Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) путем перечисления денежных средств на счет эскроу, реквизиты которого указаны в п. 2.4.2.1 Договора, а если к этому сроку Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в срок не позднее 1 (Одной) недели с даты государственной регистрации Договора. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежные средства, являющиеся первым платежом по Договору (*либо ценой Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме*) с аккредитива до закрытия аккредитива не были перечислены на счет эскроу, хотя имелась такая возможность (*в частности, Застройщик или его представители не обратились в надлежащий срок в Исполняющий банк за исполнением аккредитива, хотя имели такую возможность*), Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом, однако, Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства на счет эскроу в течение 1 (Одной) недели по истечении срока действия аккредитива, указанного в пункте 2.4.1.1 Договора, а если к этому моменту Договор по каким-либо причинам не пройдет государственную регистрацию, то в срок не позднее 3 (Трех) недель с даты государственной регистрации Договора.

2.4.1.4. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в тождестве документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязуется подтвердить Исполняющему банку возможность перечисления денежных средств на счет эскроу по аккредитиву не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

2.4.1.5. Положения пункта 2.4.1 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 2.4.1 Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.4.2. ВТОРОЙ ЭТАП. Не позднее 3 (Трёх) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора Исполняющий банк должен перечислить денежные средства с аккредитива на специальный счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом в счет уплаты цены Договора, 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:

2.4.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: **Escrow\_Sberbank@sberbank.ru**, номер телефона: 8-800-200-57-03, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225 в Главном Управлении ЦБ РФ по ЦФО (ГУ Банка России по ЦФО)

**Депонент:** [ФИО участника долевого строительства]

**Бенефициар:** ООО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ЮИТ НОВООРЛОВСКИЙ»

**Депонируемая сумма:** [сумма в рублях числом] ([сумма в рублях прописью] рублей [сумма в копейках числом] копеек)

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в соответствии с Приложением № 3 Договора. В соответствии с действующим законодательством срок условного

депонирования денежных средств не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Автостоянки, указанный в проектной декларации.

**Реквизиты счета эскроу:** [номер счета]

Все иные условия договора счета эскроу определяются договором счета эскроу.

2.5. Участник долевого строительства вправе внести на счёт эскроу депонируемую сумму в счёт оплаты цены Договора досрочно.

### **3. Строительство Автостоянки**

#### **3.1. Застройщик обязан:**

3.1.1. Обеспечить строительство Автостоянки своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Автостоянки путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры; передачу их в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям; передачу их в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости);

- подключение Автостоянки к внешним сетям инженерно-технического обеспечения;

- технический надзор за строительством;

- благоустройство территории;

- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Автостоянки;

- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;

- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;

- завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию или после него.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию.

3.1.4. По письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Автостоянки.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о невозможности завершения строительства Автостоянки и/или невозможности передачи Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки и направить предложение о внесении изменений в Договор. Указанные Уведомление и предложение направляются Участнику долевого строительства не позднее, чем за 2 (Два) месяца до наступления предусмотренного Договором срока завершения строительства Автостоянки и/или передачи Объекта долевого строительства.

### **4. Передача Объекта долевого строительства**

4.1. Не позднее [число, месяц и год] г. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с техническими характеристиками, определенными

Сторонами в Договоре и приложениях к нему. Передача Объекта долевого строительства оформляется Сторонами подписанием Передаточного акта. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и действующим законодательством России.

4.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства по адресу, указанному Участником долевого строительства как «Адрес для переписки», или вручить Участнику долевого строительства лично под роспись сообщение о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

4.3. Участник долевого строительства обязуется приступить к приёму Объекта долевого строительства и принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, при условии отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора о качестве, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок, срок их устранения, согласованный Сторонами, а также новый срок передачи Объекта долевого строительства (кроме случая незначительных дефектов, описанных в п. 4.5. Договора), в течение которого Участник долевого строительства обязуется повторно осмотреть Объект долевого строительства в целях контроля устранения выявленных недостатков. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в пределах указанного в Акте о несоответствии срока либо в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления о Застройщика.

4.5. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту в случае наличия в нем недостатков, кроме случая наличия существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Объекте долевого строительства иных недостатков качества, не препятствующих использованию его по назначению, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о несоответствии, включающий перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска работников Застройщика в Объект долевого строительства.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту в сроки, установленные в пунктах 4.1. и 4.3. Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии в нем существенных дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, и направить один экземпляр указанного акта Участнику долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

4.7. При подписании Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства ключи, иные движимые принадлежности Объекта долевого строительства и определенную в соответствии с действующим законодательством инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.8. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства (удерживать Объект долевого строительства в порядке статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации) до момента исполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, при условии, что срок исполнения таких обязательств наступил.

Помимо прочего, Застройщик при применении удержания Объекта долевого строительства вследствие просроченной задолженности Участника долевого строительства по Договору вправе истребовать с Участника долевого строительства компенсацию своих расходов на содержание Объекта долевого строительства за весь период удержания.

4.9. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Передаточного акта (в том числе в порядке, предусмотренном п. 4.6.), вне зависимости от того, проживает Участник долевого строительства в Объекте долевого строительства или нет.

С момента перехода к Участнику долевого строительства бремени содержания Машино-места он обязан нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Автостоянки в установленном законодательством России порядке. При этом Участник долевого строительства осведомлен, что к общему имуществу Автостоянки относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного машино-места в Автостоянке, а также, при наличии согласно проектной документации, лестничные площадки, лестницы, холлы, проезды, коридоры иное обслуживающее более одного машино-места в данной Автостоянке оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Автостоянки, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в Автостоянке и обслуживающее более одного машино-места. Право общей долевой собственности на общее имущество в Автостоянке принадлежит Участникам долевого строительства в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, при этом доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности машино-мест.

Участник долевого строительства вправе исполнять обязанность по несению бремени расходов на содержание Машино-места и общего имущества в Автостоянке, путём заключения договора с организацией, осуществляющей эксплуатацию Автостоянки и оплаты услуг, оказываемых эксплуатирующей организацией по такому договору.

С момента передачи Машино-места Участнику долевого строительства, Застройщик в силу закона не обязан и не будет нести расходы по содержанию Машино-места и по эксплуатации Автостоянки в доле, соответствующей доле площади Машино-места в общей площади Автостоянки.

При несогласии Участника долевого строительства заключить договор с выбранной в установленном порядке эксплуатирующей организацией, Участник долевого строительства должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неоплату оказанных услуг.

4.10. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию. При этом приемка-передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в настоящем разделе Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.6. Договора.

## **5. Требования к качеству и гарантийные обязательства**

5.1. В процессе строительства Автостоянки возможно отклонение от общей площади Объекта долевого строительства..

5.2. Изменения и отклонения, изложенные в п. 5.1. и п. 5.3. Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

5.3. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Стороны определяют изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора..

5.4. Застройщик в ходе строительства Автостоянки вправе вносить в проектную документацию изменения, соответствующие обязательным к соблюдению требованиям действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением

Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с положениями Закона.

5.5. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы на территории Объекта долевого строительства, которые изменяют его физические и (или) технические характеристики. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

5.6. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены Договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков. Участник долевого строительства не вправе требовать замены Объекта долевого строительства на иной объект недвижимости.

5.7. .

5.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства, в том числе в порядке, установленном п. 4.6 Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, начинается со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в Автостоянке.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.9. Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства при подписании Передаточного акта, что подтверждается указанным Актом. Участник долевого строительства обязан внимательно изучить Инструкцию по эксплуатации и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в указанную Инструкцию.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его (Объекта долевого строительства) 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 (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая, но не ограничиваясь перепланировкой, реконструкцией, переоборудованием и т.д.), 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 (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.11. При выявлении недостатка (дефекта) в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение с описанием гарантийного случая. Если недостаток (дефект) может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Автостоянки, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.



5.12. В случае обнаружения дефектов качества Объекта долевого строительства в пределах гарантийных сроков Участник долевого строительства вправе обратиться с соответствующим письменным заявлением к Застройщику либо в организацию, осуществляющую по поручению Застройщика гарантийное обслуживание (о такой уполномоченной организации Застройщик уведомляет Участника долевого строительства при передаче Объекта долевого строительства).

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора исключительно при наличии вины. Отсутствие вины доказывается Стороной, допустившей нарушение. Непринятие (несвоевременное принятие) мер к преодолению возникших препятствий надлежащего исполнения Договора признается виновным поведением.

При этом обязательства Застройщика считаются исполненными со дня подписания Сторонами Передаточного акта, а обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты им цены Договора в полном размере и подписания Передаточного акта.

6.2. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях ведения сторонами финансово-хозяйственной деятельности событий (обстоятельства форс-мажора). Возникновение обстоятельств форс-мажора нарушившая Сторона подтверждает документами, выданными торгово-промышленными палатами или компетентными государственными (муниципальными) органами.

6.3. В случае нарушения Застройщиком установленного в п. 4.1. Договора, срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых со дня вступления таких обстоятельств в силу, уведомить другую Сторону о возникших препятствиях для надлежащего исполнения Договора, подтвердив это соответствующими документами, а также сообщить план своих действий по преодолению возникших препятствий. В указанном случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

6.5. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору при отсутствии вины Застройщика будет существовать более 6 (Шести) месяцев, Стороны по взаимному согласию вправе расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне, уплаты какой-либо неустойки и без уплаты процентов за пользование денежными средствами, оговорив процедуру возврата денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных в счет Цены Договора. Застройщик обязан доказать отсутствие своей вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

6.6. В случае просрочки передачи Объекта долевого строительства по вине Участника долевого строительства он обязан оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Автостоянки пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Автостоянки и коммунальные услуги за весь период со дня срока установленного для передачи Объекта долевого строительства до даты передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке и подписания одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.

6.8. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленного Договором срока внесения денежных средств на эскроу счёт, Участник долевого строительства уплачивает

Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы за каждый день просрочки. Уплата неустойки производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уплата неустойки за нарушение сроков внесения Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу должна быть произведена не ранее получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее подписания Сторонами Передаточного акта.

## 7. Действие Договора

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом обязательства Сторон, предусмотренные Договором и подлежащие исполнению Сторонами до момента его государственной регистрации, возникают и прекращаются в порядке, установленном п. 7.2 Договора. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. В течение 2 (Двух) дней с даты подписания Сторонами Договора, указанной в его преамбуле, Участник долевого строительства предоставляет представителю, указанному Застройщиком, нотариально оформленную доверенность и все необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату Участником долевого строительства государственной пошлины, для осуществления этим представителем необходимых действий по подаче Договора в Управление Росреестра для целей его государственной регистрации.

В случае непредставления Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанную в п. 1.1 Договора, с любым третьим лицом.

7.3. Договор подается на государственную регистрацию только после получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива.

В случае если в установленный срок в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии аккредитива, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанную в п. 1.1 Договора, с любым третьим лицом.

7.4. Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1.2 статьи 9 Закона Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным Законом.

7.5. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Участником долевого строительства денежных средств на счёт эскроу более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если внесение денежных средств на счёт эскроу должно производиться путем единовременного внесения платежа);
- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей на счёт эскроу, указанных в п. 2.4 Договора. При этом под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если внесение денежных средств на счёт эскроу должно производиться Участником долевого строительства частями в соответствии с положениями п. 2.4 Договора).

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном Законом.

В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства имеет право на внесудебный отказ от Договора исключительно в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 7 и частью 1 статьи 9 Закона.

7.7. Участник долевого строительства в течение пяти календарных дней с даты заключения им договора уступки прав требования по Договору, обязуется направить Застройщику письменное уведомление о новом участнике долевого строительства с приложением подтверждающих документов. При этом, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, а также Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", в случае если принадлежащие Участнику долевого строительства права требования по настоящему Договору находятся в залоге (ипотеке) у банка».

## **8. Прочие условия**

8.1. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Автостоянки на основании указанных в п. 1.2 Договора документов.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора и в период его действия не будут заключены иные договоры, направленные на передачу права собственности на Объект долевого строительства третьим лицам.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что перед заключением Договора ему была предоставлена вся запрошенная им надлежащая информация о его предмете и условиях, в том числе информация о Застройщике, строящейся Автостоянке и Объекте долевого строительства, подлежащая доведению до сведения Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства внимательно изучил информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, и не усматривает противоречий и несоответствий между полученной им информацией и условиями Договора.

В свете вышеизложенного Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора он не заблуждается о его предмете, все его сомнения были устранены и вопросы были сняты путем предоставления Застройщиком полной и исчерпывающей информации. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора он (Участник долевого строительства) полностью дееспособен, судом в своих правах не ограничен, не находится под опекой и попечительством, может понимать значение и характер своих действий и руководить ими, осознает характер своих действий и их последствий, не находится под влиянием заблуждения или обмана относительно предмета Договора.

8.3. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- об Автостоянке, в которой расположен Объект долевого строительства; о технических характеристиках Объекта долевого строительства;

- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

- о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе собственников помещений в Автостоянке;

- о правовых основаниях строительства Автостоянки (п. 1.2 Договора);

- о порядке оплаты цены Договора с использованием счёта эскроу, включая информацию о банке, в котором Участник долевого строительства обязан открыть счёт эскроу;

- о переходе к Участнику долевого строительства бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе собственников помещений в Автостоянке.

8.4. На основании письменного согласия Участника долевого строительства (Приложение А Договора) Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные.

8.5. В рамках оказания Участнику долевого строительства услуг Застройщика в качестве дополнительного инструмента взаимодействия между Участником долевого строительства и Застройщиком при исполнении Договора на этапе гарантийного обслуживания, а также для более комфортного проживания Участника долевого строительства, Застройщик обязуется обеспечить возможность доступа Участника долевого строительства к программе информационного взаимодействия "ЮИТ Плюс", расположенной на сайте в сети Интернет. Участник долевого строительства подключается к системе "ЮИТ Плюс" по своему желанию. Администрирование системы "ЮИТ Плюс" может производиться как Застройщиком, так и третьими лицами.

Подключение к системе позволит Участнику долевого строительства, в частности:

- осуществлять в электронной форме обмен данными и информацией с Застройщиком в рамках исполнения Договора на этапе гарантийного обслуживания, а в дальнейшем, при создании в программе модулей взаимодействия сторон на этапе строительства, также на более ранних этапах, а также

- осуществлять информационное взаимодействие и обмен данными с управляющей компанией (если выбранная собственниками помещений Объекта управляющая компания входит в одну группу лиц с Застройщиком), с другими владельцами Объектов долевого строительства, а также третьими лицами, предлагающими свои услуги.

Подключение Участника долевого строительства к системе производится при передаче Объекта долевого строительства, но возможно и ранее, если в программе появится возможность взаимодействия Застройщика и Участника долевого строительства до окончания строительства.

8.6. Применительно к условиям п. 4.3 Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- ✓ день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его уполномоченному представителю под расписку;

- ✓ день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, указанными в настоящем пункте, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

8.7. Применительно к другим условиям Договора сообщение по Договору должно быть передано другой Стороне лично под расписку или направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны-получателя корреспонденции, указанному в п.10 Договора. Надлежащим доказательством доставки почтового отправления (или невозможности

вручения в связи с отсутствием другой стороны по указанному ею адресу; отказом в получении почтового отправления) являются оформленные почтовой организацией соответствующие документы (почтовое уведомление и т.п.). Застройщик при почтовой отправке сообщений Участнику долевого строительства обязан принимать меры к получению надлежащих доказательств вручения, направленных Участнику долевого строительства документов или невозможности их доставки в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу (отказом Участника долевого строительства в получении почтового отправления).

8.8. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону по Договору.

8.9. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

8.10. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные договоренности, переговоры, переписка между Сторонами, относящаяся к Договору, теряют силу, кроме оформленных в качестве дополнений и приложений к Договору.

8.11. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие:

- на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с Банками для целей осуществления проектного финансирования строительства и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов долевого участия на указанном земельном участке (п. 1.2. Договора);

- на разделение земельного участка и/или выдел из земельного участка (п. 1.2. Договора), участка необходимого для эксплуатации иных объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Автостоянки, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;

- на межевание (разделение) и/или перераспределение, изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора;

- на строительство на земельном участке (п. 1.2. Договора) других многоквартирных домов, паркингов и иных объектов капитального строительства, предусмотренных генеральным планом жилого комплекса, в состав которого входит Автостоянка.

## 9. Перечень Приложений

- Приложение №1 – Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства;
- Приложение №2 – Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа строящейся Автостоянки;
- Приложение №3 – График внесения денежных средств на счёт эскроу;
- Приложение А – Согласие на обработку персональных данных.

Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения договора всегда будут превалировать над иными документами.

## 10. Реквизиты Сторон

**Застройщик: ООО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ЮИТ НОВООРЛОВСКИЙ»**

Адрес: 197374, Санкт-Петербург, Приморский пр-кт, дом № 54, корпус 1, литер А, помещение 511;

ОГРН: 1196658023957;

ИНН: 6686114472, КПП 781401001;

Телефон: +7 (812) 7033535;

Эл. почта: registration@yit.ru.

Платежные реквизиты:

Ф-Л «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА» АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»  
Расчетный счет № 40702810403000051861  
Корреспондентский счет № 30101810100000000723  
БИК 044030723

**Участник долевого строительства:**

[ФИО участника долевого строительства], [число, месяц и год] года рождения, гражданство [указание на гражданство участника долевого строительства], место рождения [указание на место рождения], пол [указание на пол участника долевого строительства (мужской или женский)].

[наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, указание на орган, выдавший удостоверение личности, дату выдачи документа и т.п.].

Зарегистрирован по адресу: [адрес регистрации].

Адрес для переписки: [адрес, указываемый участником долевого строительства, как адрес для направления корреспонденции].

Телефон(ы): [номер телефона участника долевого строительства].

E-mail: [адрес электронной почты участника долевого строительства].

**ID для личного кабинета ЮИТ Плюс:** [идентификатор личного кабинета]

**Подписи Сторон:**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

ООО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ЮИТ  
НОВООРЛОВСКИЙ»

\_\_\_\_\_

[ФИО представителя застройщика]

на основании доверенности ,  
зарегистрированной в реестре № [номер] от  
[дата].

\_\_\_\_\_

[ФИО участника долевого строительства]

Описание Машино-места

1. **Общие характеристики:**

- использование: для парковки автомобилей класса «Средний», имеющих предельные габариты (длина и ширина) [длинна в миллиметрах] мм. и [ширина в миллиметрах] мм.;
- габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией [длинна в миллиметрах] мм. и [ширина в миллиметрах] мм.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик**

ООО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ЮИТ  
НОВООРЛОВСКИЙ»

\_\_\_\_\_  
[ФИО представителя застройщика]  
на основании доверенности ,  
зарегистрированной в реестре № [номер] от  
[дата].

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
[ФИО участника долевого строительства]

Местоположение Машино-места на плане этажа строящейся Автостоянки

[графическое изображение места расположения здания, плана этажа и местоположения Машино-места на плане]

Этаж Уровень № [номер этажа]

Планируемая площадь Машино-места: общая площадь – [площадь в метрах] м<sup>2</sup>.

Границы (месторасположение) Машино-места на плане в данном приложении выделены цветом.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик**

ООО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ЮИТ НОВООРЛОВСКИЙ»

\_\_\_\_\_  
[ФИО представителя застройщика]

на основании доверенности, зарегистрированной в реестре № [номер] от [дата].

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
[ФИО участника долевого строительства]



**График внесения денежных средств на счёт эскроу**

Срок оплаты	Сумма к оплате (в рублях)
до [число, месяц и год] г.	[сумма в рублях числом]
<b>Итого (Цена договора):</b>	<b>[сумма в рублях числом]</b>

**Подписи Сторон:**

**Застройщик**

ООО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ЮИТ  
НОВООРЛОВСКИЙ»

\_\_\_\_\_  
[ФИО представителя застройщика]  
на основании доверенности ,  
зарегистрированной в реестре № [номер] от  
[дата].

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
[ФИО участника долевого строительства]