

ДОГОВОР № 00/00-00//Нв_уч1

участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями и автостоянкой, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, бульвар Белых Ночей, дом 3 кадастровый номер 47:14:0504001:5728

Дата заключения: «___» _____ 20__ года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 № 002727600, Новая редакция Устава зарегистрирована Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 10.08.2020г. за государственным регистрационным № (ГРН) 2204700380289, ИНН 4725483458, место нахождения и адрес юридического лица: 188507, Ленинградская область, м.р-н Ломоносовский, г.п. Аннинское, гп Новоселье, ул. Невская, д. 4, помещ. 24Н, офис №3, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Берсирова Анзора Беслановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) _____, _____ г.р., место рождения: _____, пол - _____, паспорт: _____ выдан: _____ года, зарегистрирован (а) по адресу: _____, СНИЛС _____; именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СТ-Новоселье», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью **28 080 кв.м.**, имеющий кадастровый номер **47:14:0504001:5728** и расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, бульвар Белых Ночей, земельный участок 3**, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями и автостоянкой, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, бульвар Белых Ночей, дом 3** (адрес (местоположение) объекта капитального строительства в соответствии с Разрешением на строительство: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, участок 1 (квартал 2)).

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность: 1, 7, 8, 9;

общая площадь: 66 834, 2 кв.м.

материал наружных стен:

- 1 этаж - трехслойные стены с утеплением плитами из минеральной ваты и облицовкой кирпичом или штукатуркой;
- Типовые этажи - трехслойные стены с утеплением плитами из минеральной ваты и облицовкой кирпичом или штукатуркой;
- Стены автостоянки – железобетонные.
- Несущие вертикальные элементы - пилоны и стены из монолитного железобетона

материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности: А;

класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов

Участники долевого строительства (Депоненты) – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Квартира - жилое помещение Многоквартирного дома, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, приводится в соответствии с Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (в редакции от 15.10.2020г.).

Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным) после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Квартиры) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предьявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Многоквартирного дома, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Договор счета эскроу - трёхсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Участника долевого строительства (Депонента) Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

Депонируемая сумма /Депонированная сумма – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику.

Счет эскроу - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника долевого строительства (Депонента) для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

Уполномоченный Банк (Эскроу-агент) - ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт- Петербург», зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 780601001, ОГРН 1027800000140, БИК

044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 3295050, с которым у Застройщика подписано Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № Э/2021/КОМБО_2 от «10» декабря 2021 года.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Квартира»), со следующими характеристиками:

Условный номер		X	
Назначение		Квартира Жилое помещение	
Этаж расположения		X	
Подъезд (секция)		X	
Строительные оси		XX	
Количество комнат		X	
Площадь комнат	комната 1	0,0	
	комната 2	0,0	
	комната 3	0,0	
Общая жилая площадь, кв.м (суммарная площадь всех комнат)		00,0	
Общая площадь помещений вспомогательного использования, кв.м. (предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд)	кухня	0,0	
	коридор	0,0	
	санузел	0,0	
Общая проектная площадь помещений вспомогательного использования, кв.м. (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров)	лоджия без коэф.	0,0	
	лоджия коэф. 0,5		0,0
	балкон без коэф.	0,0	
	балкон коэф. 0,3		0,0
	терраса без коэф.	0,0	
	терраса, коэф. 0,3		0,0
Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м (сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента)		00,0	
Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства, кв.м (сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и помещений (лоджий, балконов, веранд, террас – с учетом понижающего коэффициента)		00,0	

1.2.1. Указанный номер Квартиры является предварительным номером, присвоенным Квартире на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным) Квартире будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Квартиры, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Характеристики Квартиры отражены в п. 1.2 настоящего Договора.

1.2.4. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (*Приложение № 1*).

1.2.5. Техническое состояние, в котором Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (**Приложение № 2**).

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Квартиры, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Квартиры, площадь Квартиры), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в Ленинградской области, Ломоносовском муниципальном районе, Аннинском городском поселении, г.п. Новоселье, точное расположение Объекта долевого строительства (Квартиры) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 47-14-143-2022, выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области «26» декабря 2022 года. Срок действия разрешения – до «26» мая 2025г.;

- Проектной декларации, размещенной Застройщиком, в соответствии с ч. 6 ст. 15.4 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», в единой информационной системе жилищного строительства по адресу www.nash.dom.rf.

2.3. Земельный участок обременен ипотекой в пользу Банка ПАО «Банк «Санкт- Петербург», зарегистрированного Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения: 195112, г. Санкт- Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 780601001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, на основании Договора об ипотеке №0155-23-007913-1 от «10» марта 2023 года, договор заключен в обеспечение исполнения обязательства Застройщика по возврату целевого кредита для строительства (создания) Многоквартирного дома, предоставленного Застройщику ПАО «Банк «Санкт- Петербург» на основании Кредитного Договора №0155-23-007913 от «10» марта 2023 года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена договора составляет **00,00 ()** рублей.

При расчете Цены договора учтена Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения (квартиры) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **00,00 ()** рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится путем внесения Депонируемой суммы на Счет эскроу в следующем порядке:

– в срок до «» _____ 20__ года - 00,00 () рублей, но не ранее даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

– в срок до «» _____ 20__ года - 00,00 () рублей;

– в срок до «» _____ 20__ года - 00,00 () рублей;

– в срок до «» _____ 20__ года - 00,00 () рублей;

– в срок до «» _____ 20__ года - 00,00 () рублей;

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: до **«30» сентября 2025 года**.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

3.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в следующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), будет больше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на Счет эскроу в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора и внесении изменений в условия Договора счета эскроу.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Техничко-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства (депонент) обязан уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в п. 3.1., 3.2. Договора, на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при условии письменного согласия Застройщика и одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве»).

5.3. Уступка прав требований Участником долевого строительства с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в случае отсутствия письменного согласия Застройщика не допускается.

5.4. Уступка прав требований с одновременным переводом долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительна, не влечет перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.5. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.9. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до **31 октября 2025 года**.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

6.4.3. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровый лист. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.4. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровый лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа, подтверждает отсутствие со Стороны Участника долевого строительства, претензий по качеству Объекта долевого строительства.

6.4.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан в течение семи рабочих дней с даты подписания Смотрового листа принять Объект долевого строительства, подписав Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, в срок, предусмотренный п. 6.1 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.4.7. В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Государственная регистрация настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производится Застройщиком за счет собственных денежных средств при условии предоставления Участником долевого строительства документов необходимых и достаточных для проведения регистрации.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.4. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении Уполномоченного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого Многоквартирного дома.

10.2. Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращается по следующим основаниям:

- 1) по истечении срока действия;
- 2) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 3) при отказе от Договора в одностороннем порядке.

4) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или Договором счета эскроу.

В случае прекращения Договора по основаниям, указанным в п/п 2), 3) настоящего пункта, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

10.3. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.4. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.5. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

10.6. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Застройщиком.

Для осуществления государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику следующие документы:

- доверенность (по образцу, предоставленному Застройщиком), удостоверенную нотариусом, дающую право лицам, указанным Застройщиком, подать от имени Участника долевого строительства Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области);

- иные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и приема Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства имеет право передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в соответствии с действующим законодательством РФ, для осуществления Застройщиком необходимых действий для государственной регистрации права собственности, а также выдать доверенность на осуществление указанных действий лицам, указанным Застройщиком.

Застройщик не несет ответственности за действия органа, осуществляющего государственную регистрацию (Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области), а также не несет ответственности за правильность оформления Участником долевого строительства документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ для регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Действия, предусмотренные настоящим пунктом, Застройщик совершает без какой-либо дополнительной оплаты со стороны Участника долевого строительства. Расходы на подготовку доверенности, а также иных документов, необходимых для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, подготовка которых не отнесена действующим законодательством Российской Федерации к обязанностям Застройщика, несет Участник долевого строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

Для физических лиц

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Соблюдение досудебного претензионного порядка обязательно, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Для юридических лиц

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

**ООО «Специализированный застройщик
«СТ-Новоселье»**

Адрес юридического лица:

188507, Ленинградская область, м.р-н Ломоносовский,
г.п. Аннинское, гп Новоселье, ул. Невская, д. 4, помещ. 24Н,
офис №3,

ИНН 4725483458, КПП 472501001

р/сч 40702810390330005058

в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

гор. Санкт-Петербург

кор. счет 30101810900000000790

БИК 044030790

www.stroytrest.spb.ru/

Участник долевого строительства

Фамилия

Имя

Отчество

Адрес для корреспонденции:

Внимание! Для оплаты цены Договора долевого участия расчетный счет Застройщика не использовать!
Цена Договора долевого участия оплачивается строго путем внесения денежных средств на счет эскроу.
Расчеты Сторон с использованием расчетного счета Застройщика возможны после даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Телефон: _____

Подпись _____

В назначении платежа необходимо указать:

Оплата по Договору долевого участия

№ 00/00-00//Нв_уч.1 от 00.00.20__ г.

за ФИО, без НДС

Директор

ООО «Специализированный застройщик

«СТ-Новоселье»

_____ **БЕРСИРОВ А.Б.**

Приложение № 1
к Договору № 00/00-00//Нв_уч1

участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
со встроенно-пристроенными общественными помещениями и автостоянкой,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район,
Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, бульвар Белых Ночей, дом 3
кадастровый номер 47:14:0504001:5728
от «___» _____ 20__ года

Расположение Квартиры в Многоквартирном доме

Застройщик

Директор
ООО «Специализированный застройщик
«СТ-Новоселье»

_____ **БЕРСИРОВ А.Б.**

Участник долевого строительства

Фамилия, Инициалы

подпись

Приложение № 2
к Договору № 00/00-00//Нв_уч1

участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
со встроенно-пристроенными общественными помещениями и автостоянкой,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район,
Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, бульвар Белых Ночей, дом 3
кадастровый номер 47:14:0504001:5728
от «___» _____ 20__ года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства (Квартира) передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок в кухне и санузлах;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- без установки электрических полотенцесушителей.

в соответствии с проектом:

- установлены оконные конструкции без подоконников и откосов;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка;
- смонтирована система отопления Квартиры, установлены индивидуальные счетчики в МОП;
- ввод ХВС и ГВС в Квартиру;
- установлены стояки канализации;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов;
- установлены индивидуальные счетчики ГВС (горячего водоснабжения) в МОП;
- установлены индивидуальные счетчики ХВС (холодного водоснабжения) в МОП;
- установлены индивидуальные счетчики электрической энергии в МОП;
- установлены пожарные извещатели;
- смонтирована естественная система вентиляции;

Застройщик

Директор
ООО «Специализированный застройщик
«СТ-Новоселье»

_____ **БЕРСИРОВ А.Б.**

Участник долевого строительства

Фамилия, Инициалы

подпись