

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эс Пи Райтерс», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5038064980, код причины постановки на учет (КПП): 780601001, место нахождения: 195273, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Полострово, Пискаревский пр-кт, д. 63, литера А, помещение 3-Н, офис 640, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Московской области 24 сентября 2008 года, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1085038012180, Свидетельство о государственной регистрации бланк серии 50 № 011985865, в лице представителя Белоусовой Марины Николаевны, действующей на основании Доверенности №78 АВ 3868816 от 16.06.2023 г., именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013262:1172 (далее – Земельный участок) **Многоквартирный жилой дом со встроенными, пристроенными помещениями и объектами гаражного назначения по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, поселок Парголово, Пригородный (этап 1. Многоквартирный жилой дом. Корпус 1)** (далее – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- Договор купли-продажи земельного участка от «23» мая 2023 года;
- Разрешение на строительство № 78-003-0537-2022 от «04» октября 2022 года;
- Проектная декларация, опубликованная в единой информационной системе жилищного строительства.

1.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору осуществляется путем размещения денежных средств на счетах эскроу.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Жилое помещение – Квартира:

Проектный номер –

Количество комнат – ___ - комнатная;

Проектные площади:

общая площадь Объекта (без учета площади балконов, лоджий или террас)- **кв.м.**

общая приведенная площадь Объекта (включает в себя общую площадь и площадь всех подсобных помещений с учетом площади балкона, террасы или лоджии **без применения** понижающего коэффициента) – **кв.м.**

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

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

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

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

2.2. В Объекте производятся работы по перечню, указанному в Приложении №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Остальные работы в Объекте не входят в Цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

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

2.4. Настоящим Застройщик уведомляет Участника, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ИНН 7707083893, права по договору купли-продажи земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России».

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Объект должен быть передан Застройщиком Участнику после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок **до 30 июня 2026 г.**, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

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

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

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

При передаче Объекта Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта.

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

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

Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. Участник имеет право до подписания Передаточного акта составить Акт о выявленных недостатках с перечнем несоответствий передаваемого Объекта условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

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

После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого Объекта, Участник обязан принять Объект по Передаточному акту в течение 2 (двух) рабочих дней после получения Участником извещения об устранении несоответствий (недостатков).

Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику в любое время письменно по почтовому адресу Участника, по адресу электронной почты Участника, смс оповещением, передано посредством телефонной связи по номеру, предоставленному Участником.

4.4.1. При этом стороны признают, что наличие каких-либо недостатков в мебели, указанной в приложении №1 настоящего Договора, не свидетельствует о несоответствии качества передаваемого Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям и, соответственно, не является основанием для отказа Участника от принятия Объекта. Данные недостатки (при их выявлении) фиксируются сторонами в Акте о выявленных недостатках одновременно с подписанием Передаточного акта и устраняются Застройщиком в согласованный Сторонами срок.

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

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

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

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику для строительства Объекта, составляет _____ (НДС не облагается). Цена Договора определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Площади Объекта _____ (НДС не облагается), умноженной на Площадь Объекта.

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

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

5.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора, производится путем внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении

условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Участником (Депонентом) и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эс Пи Райтерс»

Депонируемая сумма: _____

Срок условного депонирования денежных средств – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Реквизиты Застройщика (Бенефициара): р/с 40702810538000383733, Банк: ПАО Сбербанк, ОКПО: 00032537, КПП: 773601001, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора _____ не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в Банке на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Банк _____ (местонахождение: _____, почтовый адрес: _____, ИНН _____ КПП _____, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ г., к/с в ГУ Банка России по ЦФО № _____ БИК _____) (далее по тексту - «Банк»).

Срок действия аккредитива: 180 (сто восемьдесят) календарных дней.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Участник обязуется открыть счет эскроу в отделении Сбербанка РФ, и оформить заявление об открытии аккредитива, не позднее чем в течение 5 (Пяти) дней с даты подписания настоящего Договора.

5.4. Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком исполняющему Банку оригинала настоящего Договора или **электронного образа настоящего Договора**, государственная регистрация которого, **удостоверена выпиской из Единого государственного реестра недвижимости**.

5.5. Датой исполнения обязательств Участника по оплате Цены Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

5.6. При оплате Цены Договора Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ от _____ НДС не облагается»**.

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

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать перечню и своду правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ".

Стороны согласовали, что неприменение либо несоблюдение стандартов и (или) сводов правил, не включенных в указанный Перечень, не может оцениваться, как несоблюдение Застройщиком требований технических регламентов, в результате которого наступает ответственность, предусмотренная статьёй 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня подписания передаточного акта.

Гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, применяемые в отделке Объекта, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта.

Гарантийный срок на мебель, указанную в приложении №1 настоящего Договора, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта.

6.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе предъявить к Застройщику требования, предусмотренные ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Стороны пришли к соглашению, что непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

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

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

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

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

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

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

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

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения, а также передать в указанный орган в разумный срок необходимый и достаточный со стороны Застройщика пакет документов (обязанность по передаче которого Застройщиком будет предусмотрена законодательством Российской Федерации), для обеспечения возможности государственной регистрации права собственности Участника на завершённый строительством Объект.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

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

7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

7.2.4. Не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором, пунктом 9.4., и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора, в том числе доплаты в соответствии с пунктами 9.4-9.5 Договора в сроки, установленные Договором.

7.2.5. При уклонении Участника от приемки Объекта в предусмотренный п. 7.3.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или существенных недоделок или непринятия Участником Объекта без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, указанную в разделе 5 Договора на эскроу-счет, открытый в уполномоченном банке до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

7.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче, приступить к его принятию.

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

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

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

7.3.6. После подписания Передаточного акта осуществить своими силами и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект.

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

7.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.3.9. После государственной регистрации договора уступки прав требования Участник, которому перешли права и обязанности по Договору, обязуется обратиться в ПАО Сбербанк (эскроу-агент) с заявлением о переходе прав по настоящему Договору и счету эскроу.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

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

7.4.3. Воспользоваться правами, предусмотренными ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

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

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

7.4.6. Участник настоящим заявляет, что ознакомлен с проектной документацией Многоквартирного дома, местоположением его на земельном участке, в том числе относительно расположения других объектов, с проектной декларацией Многоквартирного дома, а также с материалами из которых будет построен Объект и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор с проектной документацией и проектной декларацией противоречий не имеет. При наличии противоречия между настоящим Договором и проектной документацией, приоритет имеет проектная документация.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае невнесения Участником денежных средств в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, уступка прав требований по Договору иному лицу не допускается.

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

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны особенно определили, что фактическая (реально построенная) Площадь Объекта определяется по правилам технической инвентаризации специализированной организацией (кадастровым инженером) до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

Площадь Объекта уточняется по результатам обмеров, необходимых для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации до проведения работ, предусмотренных Приложением №1 к настоящему Договору. Результаты таких обмеров будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п.9.3, 9.4 и 9.5 Договора.

Участник уведомлен, что по результатам работ, выполняемых в соответствии условиями настоящего Договора, площадь Объекта может измениться. Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Объекта используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ, предусмотренных Приложением №1 к настоящему Договору. Перерасчет цены Договора по результатам обмеров, проведенных после проведения указанных работ, не производится.

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

9.3. Сторонами допускается отклонение фактической Площади Объекта от Площади, указанной в п. 2.1 Договора, на 5 (пять) % и признается несущественным. При этом в случае изменения площади в пределах 1 (одного) квадратного метра в сторону увеличения либо уменьшения Цена Договора, указанная в п.5.1 Договора, корректировке не подлежит.

9.4. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации Площади Объекта более чем на 1 (один) кв.м., по сравнению с Площадью, указанной в п.2.1. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цене Договора за разницу между Площадью Объекта указанной в п.2.1. Договора и соответствующей Площадью Объекта в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Объекта указанной в п.5.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (S_{бти} - S_{д}) * C$$

Где: $\Sigma_{д}$ – сумма доплаты,

$S_{бти}$ – Площадь Объекта по данным технической инвентаризации

$S_{д}$ – Площадь Объекта по Договору

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

Положения настоящего пункта неразрывно связаны с условиями, указанными в п.п. 9.1 – 9.3 Договора.

9.5. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации Площади Объекта по данным технической инвентаризации более чем на 1 (один) кв.м., по сравнению с площадью указанной в п.2.1 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Объекта указанной в п.2.1. Договора и соответствующей Площадью Объекта в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Объекта указанной в п.5.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня подписания сторонами Передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{в} = (S_{д} - S_{бти}) * C$$

Где: $\Sigma_{в}$ – сумма возврата,

$S_{д}$ – Площадь Объекта по Договору

$S_{бти}$ – Площадь Объекта по данным технической инвентаризации

C – Стоимость одного квадратного метра по Договору.

Положения настоящего пункта неразрывно связаны с условиями, указанными в п.п. 9.1 – 9.3 Договора.

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

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

9.8. Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

9.9. Подписанием настоящего Договора Участник дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из Земельного участка, расположенного непосредственно под Многоквартирным домом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/ строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участках.

9.10. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу, о чем Застройщик письменно уведомляет Участника. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

10.5. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником денежных средств в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, в том числе доплаты, предусмотренной п. 9.4. настоящего Договора.

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

10.7. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником были произведены изменения конструктивных элементов Многоквартирного дома, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Объекте, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем

требования, вернуть Объект в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

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

10.8. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств, в случаях, указанных Закон № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, решений органов государственной, муниципальной власти, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п.12.1 Договора, не позднее 7 (семи) дней с момента наступления указанных в п. 12.1 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

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

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения в единой информационной системе жилищного строительства.

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

13.5. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

13.6. Подписанием Договора Участник выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на пересылку своих персональных данных, посредством любых мессенджеров, привязанных к телефонам, указанным в настоящем договоре. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник вправе отозвать свое согласие на обработку и передачу своих персональных данных досрочно, направив письменное обращение Застройщику на указанный в настоящем Договоре электронный адрес, строго с электронного адреса, указанного в настоящем Договоре, как адрес Участника. Участник уведомлен и согласен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

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

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

13.9. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СЗ «Эс Пи Райтерс»

195273, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г.
муниципальный округ Полюстрово,
Пискаревский пр-кт, д. 63, Литера А,
помещение 3-Н, офис 640

ОГРН 1085038012180

ИНН / КПП 5038064980 / 780601001

р/с № 40702810538000383733

Банк: ПАО Сбербанк

ОКПО: 00032537,

КПП: 773601001

БИК 044525225

к/с: 30101810400000000225

Эл. почта: info@glorax.com

Представитель по Доверенности

№78 АВ 3868816 от 16.06.2023 г.

_____ М.Н. Белоусова

Основные характеристики Многоквартирного дома

Вид: Многоквартирный дом

Назначение: Жилое

Количество этажей: 16

Общая площадь Многоквартирного дома: 41085,11 кв. м

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: «В»

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте, указанном в п. 2.1. Договора:

На прилагаемом плане Объекта указанное выше нанесено в целях определения функционального назначения помещений. Направление и сторона открывания дверей нанесены условно, для обозначения расположения дверей.

Прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

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

Расположение санитарно-технического оборудования на плане Объекта (Приложение №2) является условным, используемым исключительно для обозначения назначения помещения, и не может расцениваться как согласованное сторонами условия о месте, предполагаемом для расположения санитарно-технического оборудования.

Застройщик оставляет за собой право вносить изменения в состав работ, оборудования и используемые строительные материалы, при условии, что Объект будет отвечать требованиям нормативной документации.

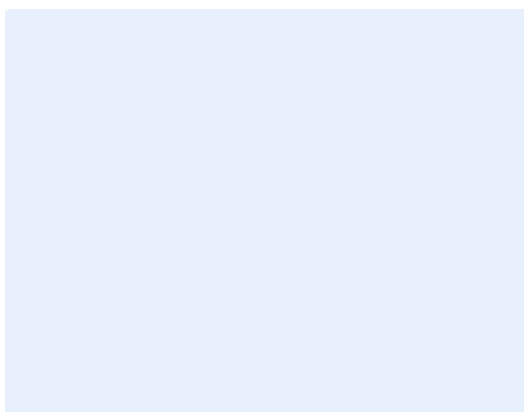
Застройщик:

Представитель по Доверенности
№78 АВ 3868816 от 16.06.2023 г.

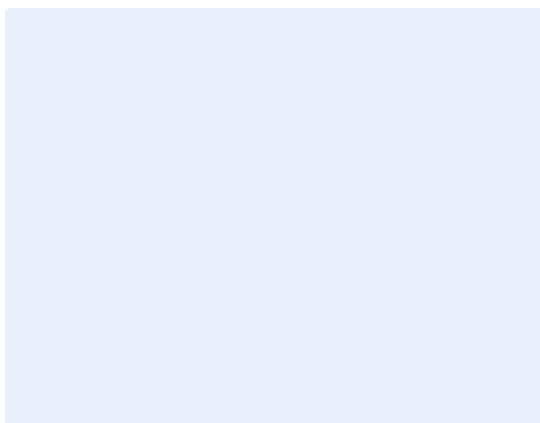
_____ М.Н. Белоусова

Поэтажный план секции и планировочное решение Объекта
проектный номер _____, расположенной на _____-м этаже, в секции _____

КАРТИНКА СЕКЦИИ



ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТА



Застройщик:

Представитель по Доверенности
№78 АВ 3868816 от 16.06.2023 г.

_____ М.Н. Белоусова

Приложение № 3
к Договору № _____
от _____

График платежей

№ п/п	Сумма платежа	Сроки платежей
	<i>Сумма первоначального взноса</i>	В течение 5 (рабочих) дней с момента регистрации настоящего договора
	<i>Оставшиеся платежи</i>	<i>По графику</i>

Застройщик:

Представитель по Доверенности
№78 АВ 3868816 от 16.06.2023 г.

_____ М.Н. Белоусова