

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Б13/___-Д/2024

город Псков

«__» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ЛидерГрупп» (сокращенное наименование – ООО СЗ «ЛидерГрупп»), находящееся по адресу: 192007 город Санкт-Петербург, внутренний тер. г. Муниципальный округ Волковское, проспект Лиговский, дом 232, стр.1, помещ.43Н 1 этаж, ИНН 6037005574, КПП 781601001, ОГРН 1126027004190, зарегистрированное 19 июля 2012 года, в лице директора Палкина Романа Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

ФИО, _____ дата рождения, место рождения: _____, гражданство _____, пол _____, паспорт гражданина РФ, серия _____ № _____ дата выдачи, кем выдан, код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** - строящийся Застройщиком **многоквартирный жилой дом**, расположенный по адресу: **Псковская область, Псковский муниципальный район, СП «Завеличенская волость», деревня Борисовичи, улица Балтийская, дом 13**, имеющий следующие характеристики:

Этажность – 10 этажей надземных, 1 этаж подземный;

Назначение Объекта – жилое;

Общая площадь многоквартирного дома - 5771,23 кв.м.;

Общая площадь всех жилых помещений: 4 055,20 кв.м.;

Общая площадь всех жилых и нежилых помещений: 4546,00 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки);

Материал перекрытий – монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности – В;

Класс сейсмостойкости - до 5 баллов по шкале MSK-64.

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми), окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров БТИ.

Согласно п.2 Постановления Администрации сельского поселения «Завеличенская волость» от 12.07.2023 №66/1 многоквартирному жилому дому, расположенному на земельном участке с КН 60:18:0060201:5531 присвоен адрес: **Российская Федерация, Псковская область, Псковский муниципальный район, сельское поселение «Завеличенская волость», деревня Борисовичи, улица Балтийская, дом 13 (тринадцать)**.

1.1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами или нежилое помещение в соответствии с п. 2.1.1. настоящего Договора и Приложением № 1 к настоящему Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, входящие в состав, указанного Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.6. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из

суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.7. **Общее имущество Объекта долевого строительства** - входящие в состав указанного дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме)

1.1.8. **Проектная декларация** - документ (электронный документ), содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещенный в сети Интернет на сайте <http://www.stroimvpskove.ru/> и на сайте <https://наш.дом.рф/> в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией на Объект до подписания настоящего Договора.

1.1.9. **Бенефициар** – Застройщик.

1.1.10. **Депонент** – Участник долевого строительства.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в пп. 1.1.3. настоящего Договора и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства **___комнатную квартиру № ___ /нежилое помещение №___** по передаточному акту, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства.

2.1.1. Характеристики Объекта долевого строительства:

- Объект долевого строительства: жилое /нежилое помещение, условный номер: ___, назначение: квартира, этаж расположения: ___, номер подъезда (секции): ___, проектная общая площадь Объекта долевого строительства: ___ (_____) кв.м, проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом балкона / лоджии без понижающего коэффициента): ___ (_____) кв.м, проектная общая приведенная (продаваемая) площадь Объекта долевого строительства (с учетом балкона / лоджии с понижающим коэффициентом 0,3/0,5): ___ (_____) кв.м, количество комнат: __ (___):

- проектная площадь комнаты: ___ (_____) кв.м:

- проектная площадь помещений вспомогательного назначения: ___ (_____) кв.м, в количестве ___ шт.:

- наименования помещений: прихожая, проектной площадью: ___ (_____) кв.м, наименования помещения: кухня, проектной площадью: ___ (_____) кв.м, наименования помещения: совмещенный санузел, проектной площадью: ___ (_____) кв.м, расположенных в Объекте недвижимости.

2.2. Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство №60-18-04-2023, выданное Администрацией Псковского района 09.06.2023 года сроком действия до 09.06.2026 года;

- Договор купли-продажи земельных участков от 28.01.2020, Соглашение об объединении земельных участков и определении права общей долевой собственности на образованный земельный участок от 25.11.2020, Соглашение к договору купли-продажи земельных участков от 28.01.2020 года о выделе в натуре из права общей долевой собственности земельных участков от 05.02.2021, дата государственной регистрации в ЕГРН права собственности – 10.03.2021, номер государственной регистрации 60:18:0060201:5531-60/037/2021-1.

- Проектная декларация №60-000192 размещенная в сети Интернет на сайте Застройщика: <http://www.stroimvpskove.ru/> и на сайте <https://наш.дом.рф/> в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Застройщик осуществляет строительство на двухконтурном земельном участке с кадастровым номером 60:18:0060201:5531 общей площадью – 3450 кв.м, адрес местонахождения: Псковская область, Псковский район, СП "Завеличенская волость", южнее д. Борисовичи, относящегося к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства в соответствии с утвержденным проектом, техническими условиями и действующими строительными нормами и правилами.

2.5. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта может отличаться от проектной площади. Уточнение фактической площади Объекта, производится на основании обмера, производимого кадастровыми инженерами.

2.6. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 5%, в большую либо меньшую сторону по требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

2.7. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.8. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на Объект, по которой получено положительное заключение ООО «АкадемЭкспертиза» № 60-2-1-3-021167-2023 от 24.04.2023 года.

2.9. В соответствии с частью 5 статьи 16 Закона № 214-ФЗ у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ.

2.10. Состав общего имущества в Объекте указан в проектной документации на сайте <http://www.stroimvpskove.ru/> и на сайте <https://наш.дом.рф/> в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания Объекта и является доказательством удовлетворительного качества Объекта в целом, соответствия его проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории РФ.

2.12. В соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. За счет собственных средств и других привлеченных средств обеспечить возведение Объекта, в установленные сроки, в точном соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также обеспечить соответствие состояния причитающегося Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с пп. 2.1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Осуществить все действия по строительству Объекта в целом, в том числе выполнить условия настоящего Договора, обеспечить подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о ходе реализации и сроках завершения строительства Объекта.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре, в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора, о возможности и необходимости принятия Объекта по передаточному акту.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства **в срок до 09 августа 2026 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

3.1.6. До заключения договора управления Объектом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление Объектом осуществляется Застройщиком (в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ).

3.1.7. В случае изменения адреса или других реквизитов Застройщика в десятидневный срок разместить информацию на сайте Застройщика.

3.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или по истечению двухмесячного срока со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, дня возникновения у Застройщика права на подписание одностороннего передаточного акта.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Исполнить обязательства по оплате в полном объеме, в порядке и в сроки, установленные в разделе 5 настоящего Договора.

3.2.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя по передаточному акту принять Объект долевого строительства. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ со стороны Участника долевого строительства, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указать несоответствие Объекта долевого строительства, требованиям, указанным в п. 2.1.1. настоящего Договора. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, в соответствии с п. 6.4. настоящего Договора. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности на него.

3.2.3. Оплатить расходы (государственную пошлину), не входящие в цену настоящего Договора и связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией вносимых в него изменений и дополнений по инициативе Участника долевого строительства, и с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.2.4. Оформить (зарегистрировать) за свой счет право собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания передаточного акта. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.5. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе самостоятельно или с помощью третьих лиц проводить переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства, а также выполнять какие-либо работы, в результате которых Объект долевого строительства будет отличаться от состояния, предусмотренного проектной документацией, а также осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и др.).

3.2.6. Бенефициар направляет на электронный адрес в ПАО Сбербанк: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию подписанного и зарегистрированного в ЕГРН Договора участия в долевом строительстве, с указанием в теме письма "Открытие счета эскроу депонента"; сканированную копию документа, удостоверяющего личность депонента с указанием номера телефона депонента.

3.2.7. Уплатить цену Договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

3.2.8. В случае согласия Участника долевого строительства на изменение срока передачи Объекта с заключением соответствующего Дополнительного соглашения, продлить на соответствующий срок обслуживание счета эскроу, открытого в ПАО Сбербанк.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства производится с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **в срок до 09 августа 2026 года**.

4.2. Застройщик не позднее, чем за один месяц до установленного п. 4.1. настоящего Договора срока, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

4.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7-и рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.5. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 4.1 настоящего Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении настоящего Договора. В случае согласия Участника долевого строительства на изменение срока передачи Объекта долевого строительства, стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение.

4.6. Передаточный акт должен быть подписан обеими Сторонами. В случае несогласия какой-либо из Сторон с передаточным актом в нем должна быть сделана соответствующая отметка.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в срок, предусмотренный п. 4.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора для передачи, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. Также к Участнику долевого строительства переходит бремя содержания Объекта долевого строительства.

4.8. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Закона № 214-ФЗ.

4.9. Дополнительная защита прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) Застройщика осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ ст. 15.4. «Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу».

4.10. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. При уклонении Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

5.2. Цена Объекта долевого строительства определяется, как произведение продаваемой площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра. Продаваемая площадь квартиры, применяемая для расчета, состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь жилых помещений, площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0,3, для веранд и холодных кладовых — 1,0.

Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая для расчета Цены настоящего Договора в соответствии с п. 5.1. составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

5.3. В счет уплаты Цены настоящего Договора Участник долевого строительства оплачивает сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек на счет эскроу.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

5.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу- агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и Договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент : Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное наименование ПАО Сбербанк ИНН 7707083893, БИК 044525225, к/сч: 30101810400000000225. Адрес места нахождения: 117997, Россия г.Москва, ул.Вавилова, д.19. Генеральная лицензия № 1481, выданная Банком России на осуществление банковских операций 11.08.2015, электронная почта: *Escrow_Sberbank@sberbank.ru*, телефон Банка: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских телефонов, www.sberbank.ru, www.sberbank.com.

Депонент: **ФИО**, дата рождения __, место рождения: __, гражданство __, пол __, паспорт гражданина РФ, серия __ № __ дата выдачи, кем выдан, код подразделения __, зарегистрированный (ая) по адресу: _____,

Бенефициар: ООО СЗ «ЛидерГрупп» ИНН 6037005574, ОГРН 1126027004190.

Депонируемая сумма (Цена настоящего Договора) _____ (_____) рублей 00 копеек.

Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы¹ на счет эскроу:

а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – **09 июня 2026 г.** (не позднее даты ввода дома в эксплуатацию);

б) Источники формирования Депонируемой суммы: _____ (_____) рублей собственных средства Депонента;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода Объекта в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

5.5 Реквизиты счета Застройщика, на который будут перечислены денежные средства со счета эскроу по настоящему договору, Застройщик предоставляет в Банк одновременно с разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.6. В случае прекращения настоящего Договора денежные средства перечисляются со счета эскроу на счет Депонента. Стороны признают достаточным способ извещения - письменное извещение ПАО Сбербанк.

5.7. Цена договора, установленная в п. 5.1. настоящего Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, согласно действующего законодательства РФ.

6. Гарантии качества

6.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, 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 ненадлежащего его ремонта (в том числе

¹ Содержание пункта определяется конкретным Договором участия в долевом строительстве.

переустройства, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации Участником долевого строительства или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в многоквартирном жилом доме.

6.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания Объекта, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта в целом Проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта после ввода Объекта в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной и рабочей документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта долевого строительства указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию.

В случае обнаружения несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации (включая несоответствие качества отделки Объекта долевого строительства, если она предусмотрена проектной документацией) и градостроительных регламентов, Стороны в обязательном порядке составляют Акт, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения. Указываемый Застройщиком, и/или возражения Застройщика против выявленных недостатков Объекта долевого строительства.

После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок в порядке, установленном пунктом 6.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан принять результат работ в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

В случае несогласия Участника долевого строительства с возражениями (выводами) Застройщика по вопросу выявленных недостатков Объекта долевого строительства, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений. Документы, составленные Участником долевого строительства или привлеченными им профессиональными экспертными учреждениями (оценочными организациями), без участия Застройщика в осмотре Объекта долевого строительства, к рассмотрению Застройщиком не принимаются, надлежащими доказательствами не считаются, по ним не возникает у Участника долевого строительства права требования.

6.4. В случае, указанном в пункте 6.3. настоящего Договора, Стороны установили, что Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок при наличии вины Застройщика. Разумный срок устранения недостатков, указываемый Застройщиком, составляет 60 (шестьдесят) рабочих дней с момента составления Акта, указанного в пункте 6.3. настоящего Договора.

Если в течение указанного срока недостатки не будут устранены Застройщиком, Участник долевого строительства вправе самостоятельно или с привлечением третьих лиц устранить недостатки и, в будущем в соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ требовать возмещения понесенных им расходов на устранение недостатков. Соблюдение порядка предъявления претензий, установленного пунктом 6.3., пунктом 6.4. настоящего Договора, является обязательным.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Право собственности, бремя содержания Объекта и общего имущества в многоквартирном доме, выбор способа управления многоквартирным домом

7.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник долевого строительства обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

7.2. Регистрация права собственности осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

7.3. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате Цены настоящего Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства несет расходы на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества в многоквартирном жилом доме (в том числе по оплате коммунальных услуг) со дня подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания, либо уклонения от приемки Объекта долевого строительства — со дня, следующего за днем, указанным в п. 4.3. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения письменного требования о компенсации от Застройщика. К письменному требованию о компенсации Застройщик обязан приложить документ, подтверждающий фактически произведенные расходы.

7.5. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта заключить договор с управляющей организацией.

7.6. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте долевого строительства.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации, в случае если Участник долевого строительства нарушит пункт 3.2.5. настоящего Договора.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, а именно:

- при просрочке внесения платежа на счет эскроу в течение более чем два месяца;
- неуплаты Цены настоящего Договора в срок до ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства, путем внесения денежных средств на счет эскроу.

Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.5. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной настоящим Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Сторона по настоящему Договору, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, должна в разумный срок известить телеграммой, заказным письмом, с помощью факсимильной связи или смс-сообщением на телефонный номер, указанный в настоящем Договоре, другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно

сообщено, Сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться, как на основание, для освобождения от ответственности.

9.3. В период действия обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают Стороны от ответственности, выполнение обязательств по настоящему Договору приостанавливается, и санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

9.4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят: наводнение, землетрясение и прочие природные или стихийные бедствия, военные действия, забастовки, блокада, запретительные действия властей, дефолт, а также акты государственных органов власти и управления и иные события, наступление которых находится вне разумного контроля Сторон, и в результате наступления которых выполнение обязательств согласно настоящему Договору становится невозможным.

9.5. При прекращении действия обстоятельств, предусмотренных п. 9.4. настоящего Договора, Стороны возвращаются к исполнению настоящего Договора.

9.6. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3-х месяцев, Стороны должны договориться о судьбе настоящего Договора, Объекта и Объекта долевого строительства. Если соглашение Сторонами не достигнуто, стороны разрешают спор в судебном порядке.

Обязанность доказывания наличия обстоятельств непреодолимой силы возлагается на Сторону, ссылающуюся на такие обстоятельства.

10. Уступка требований по договору

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только при обязательном письменном согласовании уступки права требования с Застройщиком.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. При наличии неисполненного обязательства по оплате объекта ДДУ участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии обязательного предварительного письменного согласования с Застройщиком. При отсутствии такого согласования сделка по уступке является ничтожной.

10.4. Государственная регистрация договора уступки производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

10.5. После государственной регистрации соглашения об уступке, первоначальный участник долевого строительства обязуется в течении 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику один экземпляр оригинала такого соглашения.

10.6. В случае не уведомления в порядке, предусмотренном пунктом 10.1 настоящего Договора, Застройщик исполняет обязанности по договору в адрес известного ему Участника долевого строительства.

11. Заключение, изменение и расторжение настоящего договора

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п.п.6.3, 6.4. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п.11.5 Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

11.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате - в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

11.5. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

11.6. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора.

В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

11.7 Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон путем заключения соглашения о расторжении настоящего Договора. Соглашение о расторжении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора.

12. Разрешение споров

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с его исполнением, Стороны, по возможности, урегулируют путем взаимных переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

12.2. В случае не достижения Сторонами согласия, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области (в Псковском городском суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. По вопросам не отраженным в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующими нормативными документами РФ и ГК РФ.

13. Заключительные положения. Дополнительные и особые условия

13.1. Участник долевого строительства обязан письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

13.2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от проектной площади. Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства, производится на основании обмера, производимого кадастровыми инженерами.

13.3. Участник долевого строительства в отношении земельного участка, указанного в разделе 2 настоящего Договора:

- не возражает против передачи Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, которое будет являться безотзывным на передачу земельного участка в залог любым кредитным организациям по выбору Застройщика (последующий залог) под кредитные обязательства Застройщика по строительству Объекта.

- дает свое согласие, которое будет являться безотзывным на последующий залог указанного земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке;

- дает свое согласие на строительство в границах земельного участка иных объектов капитального строительства (в том числе многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- дает свое согласие на уменьшение земельного участка, в том числе до границ земельного участка фактически занимая его Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и совершения иных действий, не запрещенных Земельным кодексом РФ;

- дает свое согласие на изменение условий аренды земельного участка (если это необходимо).

13.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

13.6 Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо другой стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

13.5. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон. Сообщения Застройщика по указанным каналам связи признаются сторонами надлежащим уведомлением.

13.6. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам (в т.ч. эскроу - агенту) в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

13.7. Настоящий Договор составлен и подписан сторонами в _____ экземплярах, один из которых, передается Застройщику, _____ экземпляра передается Участнику долевого строительства (один для передачи в ПАО Сбербанк). Электронный образ документа хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

13.8. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, оплату за выполнение таких действий (госпошлина) осуществляет Участник долевого строительства.

13.9. Приложением к настоящему договору являются:

13.9.1. Приложение №1: Характеристика и отделка объекта долевого строительства;

13.9.2. Приложение №2: Схема-экспликация расположения объекта в многоквартирном доме.

<p>Застройщик</p> <p>ООО СЗ «ЛидерГрупп» Юридический адрес: 192007 г. Санкт-Петербург, вн.тер.г.МО Волковское, проспект Лиговский, д.232, стр 1, пом. 43Н 1 этаж.</p> <p>ИНН 6037005574/КПП 781601001 ОГРН 1126027004190 от 19.07.2012 Расч/счет 40702810151000004311, открытый в Псковском отделении №8630 ПАО Сбербанк г.Псков БИК 045805602 Кор/счет 30101810300000000602</p> <p>Директор ООО СЗ "ЛидерГрупп"</p> <p>_____ Р.А. Палкин</p>	<p>ФИО _____, год рождения: _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____</p> <p>Телефон: _____ Почтовый адрес и адрес электронной почты для направления уведомлений и корреспонденции по Договору : _____ _____ e-mail: _____</p> <p>Подпись: _____</p>
--	---

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
от _____ 2024 года №Б13 / ___-Д/2024.

Характеристика и отделка Объекта долевого строительства

Общие характеристики	
Дверь входная в квартиру	Металлическая
Внутренний водопровод холодного и горячего водоснабжения	Есть
Внутренняя канализация	Есть
Внутренняя система отопления	Есть
Внутренняя система газоснабжения	отсутствует
Сантехническое оборудование	отсутствует
Приборы учета расхода горячей, холодной воды, газа, электроэнергии	Общедомовой и поквартирный учет
Электропроводка в квартире	Есть
Электрооборудование – розетки – выключатели	Есть Есть
Комнаты	
Межкомнатные двери	отсутствуют
Пол	цементно-песчаная стяжка
Наружные стены	Газосиликатные блоки с облицовкой силикатным кирпичом, трехслойные с утеплителем, штукатурка
Внутренние стены	ГКЛ с заделкой швов
Потолок	шлифовка перекрытий с последующей заделкой цементной штукатуркой
Кухня	
Межкомнатные двери	отсутствуют
Пол	цементно-песчаная стяжка
Наружные стены	Газосиликатные блоки с облицовкой силикатным кирпичом, трехслойные с утеплителем, штукатурка
Внутренние стены	ГКЛ с заделкой швов
Потолок	шлифовка перекрытий с последующей заделкой цементной штукатуркой
Электрическая плита	отсутствует
Ванная, туалет, совмещенный сан.узел	
Двери	отсутствуют
Пол	цементно-песчаная стяжка
Стены	Кирпичные, штукатурка
Потолок	шлифовка перекрытий с последующей заделкой цементной штукатуркой
Прихожая	
Пол	цементно-песчаная стяжка
Потолок	шлифовка перекрытий с последующей заделкой цементной штукатуркой
Стены	ГКЛ с заделкой швов
Балкон / Лоджии	
Пол	цементно-песчаная стяжка
Ограждение	Согласно проектного решения

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик:
Директор ООО СЗ «ЛидерГрупп»

Участник долевого строительства:

_____ Р.А.Палкин

ФИО _____

м.п.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПЛАНЕ
ЭТАЖА ОБЪЕКТА**

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов)

Застройщик:

Директор ООО СЗ «ЛидерГрупп»

_____ Р.А. Палкин

м.п.

Участник долевого строительства:

ФИО _____