

**ДОГОВОР № {v8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве**

Ленинградская обл.

{v8 ДатаДоговораПрописью}

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Ирис» (ООО «СЗ «Ирис»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Твериковой Елены Владимировны, действующей на основании Доверенности от «13» июля 2022 года, удостоверенной Ваиной Людмилой Сергеевной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска и зарегистрированной в реестре за № 54/17-н/54-2022-6-1056, с одной стороны, и

{v8 ПокупательФИО}, именуем{v8 ПокупательОкончание} в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями (корпус 3)», расположенного в пределах земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:2141, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, участок Янино-Восточный (далее по тексту – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - **нежилое помещение для коммерческого использования № {v8 НомерКвартиры}, площадью {v8 ПлощадьОбщая} кв.м., на {v8 Этаж} этаже** Жилого дома (далее по тексту – «Объект»).

Основные характеристики Жилого дома и Объекта указаны ниже в таблице:

<b>Основные характеристики Жилого дома:</b>	
<b>Вид</b>	Многоквартирный жилой дом
<b>Назначение</b>	Жилое
<b>Этажность</b>	Количество этажей – 8 этажей. В том числе подземных - 1
<b>Общая площадь</b>	6 373,07 кв.м.
<b>Материал наружных стен</b>	Конструктивная схема – поперечно-стеновая, с несущими внутренними однослойными панелями и наружными стенами из трехслойных панелей. Наружные стены 1-ого этажа здания – монолитные железобетонные.
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Перекрытие над 1-ым этажом - монолитный железобетон. Сборные железобетонные плиты.
<b>Класс энергоэффективности</b>	В
<b>Сейсмостойкость</b>	5
<b>Основные характеристики Объекта № {v8 НомерКвартиры}</b>	
<b>Назначение помещения</b>	Нежилое
<b>Этаж</b>	{v8 Этаж}
<b>Площадь</b>	{v8 ПлощадьОбщая} кв.м.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект в (общую совместную/долевою) собственность.

1.2. Застройщик обязуется организовать выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта:

- полы: бетонные (без стяжки);
- потолки и стены: без отделки;
- окна: витражные конструкции, алюминиевые окна в составе витража;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой вводного щита и прибора учета;
- установленная мощность 0,18 кВт на м<sup>2</sup>;
- входная группа: алюминиевые конструкции с остеклением;
- вывод канализации (без разводки по помещению);
- подводка ХВС без разводки по помещению (с установкой приборов учета);

- обеспечение возможности подключения к сетям связи и интернета;
  - предусмотрена возможность подключения к приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением.
- Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства без отделки.

Жилой дом обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Общая площадь Объекта, указанная в п. 1.1. настоящего договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Объекта. Сторонами допускается отклонение окончательной Общей площади Объекта от проектной Общей площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 4,9%. Изменение Общей площади Объекта в указанных пределах не является нарушением условий настоящего договора со стороны Застройщика, возврат денежных средств Участнику долевого строительства (и доплата Застройщику) не производится.

1.4. План Объекта и его расположение на этаже приведены в приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:2141, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Янино - Восточный, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области «25» июня 2021 года внесена запись в Единый государственный реестр недвижимого имущества № 47:07:1039001:2141-47/053/2021-10.

- Разрешения на строительство №47-07-123-2023 от «30» августа 2023 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

- Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: <https://спб.гкрасцветай.рф>.

1.6. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию строительный адрес Жилого дома будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет: **{v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью})**, НДС не облагается.

Цена договора, указанная в настоящем пункте, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Жилого дома, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по целевым кредитам и займам, услуги связи, консультационные и информационные услуги, и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Оплата цены договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу – агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ОГРН 1027700132195, ИНН: 7707083893, БИК: 044525225, Кор. счет: 3010181040000000225, место нахождения: г. Москва, адрес: 117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент:** **{v8 ПокупательФИО1}**.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Ирис».

**Депонируемая сумма:** **{v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью})**.

**Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору № {v8 НомерДоговора} участия в долевом строительстве от {v8 ДатаДоговораПрописью} за нежилое помещение для коммерческого использования № {v8 НомерКвартиры}**, НДС не облагается».

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк не ранее даты государственной регистрации настоящего договора, в следующем порядке:

2.2.1. Первый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью1}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.2. Второй платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью2}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.3. Третий платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа3} ({v8 СуммаПлатежаПрописью3}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью3}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.4. Четвертый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа4} ({v8 СуммаПлатежаПрописью4}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью4}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.5. Пятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа5} ({v8 СуммаПлатежаПрописью5}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью5}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.6. Шестой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа6} ({v8 СуммаПлатежаПрописью6}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью6}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.7. Седьмой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа7} ({v8 СуммаПлатежаПрописью7}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью7}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.8. Восьмой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа8} ({v8 СуммаПлатежаПрописью8}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью8}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.9. Девятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа9} ({v8 СуммаПлатежаПрописью9}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью9}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.10. Десятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа10} ({v8 СуммаПлатежаПрописью10}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью10}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.11. Одиннадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа11} ({v8 СуммаПлатежаПрописью11}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью11}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.12. Двенадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа12} ({v8 СуммаПлатежаПрописью12}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью12}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.13. Тринадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа13} ({v8 СуммаПлатежаПрописью13}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью13}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее – Банк) в соответствии с **Кредитным договором № \_\_\_\_\_, который будет заключен \_\_\_\_\_ 2023 г., в городе \_\_\_\_\_** - (далее – «Кредитный договор») между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта.

Расчеты по настоящему договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств, указанных в п.п. 2.2.1. и 2.2.2. настоящего договора, в счет оплаты цены договора в размере {v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}) осуществляется ООО «Домклик» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим договором, в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью1}

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта, на Участника долевого строительства.

На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего договора.

Платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью1} Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке настоящего Договора, на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором, в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации настоящего Договора, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены договора является дата поступления денежных средств на открытый в ПАО Сбербанк счет эскроу. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе услуг банка, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

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

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование и строительство (создание) Жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

3.1.2. Получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию по окончании срока строительства.

3.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Объект по передаточному акту Участнику долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.1.4. Передать Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также в техническом состоянии, указанном в п. 1.1. и в п. 1.2. настоящего договора.

#### 3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно произвести оплату цены договора в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.2. В случае изменения реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить об этом Застройщика в письменной форме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

3.2.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 13 настоящего договора, о готовности передать Объект, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и во время, указанное в уведомлении Застройщика.

3.2.4. В установленный настоящим договором срок приступить к принятию Объекта.

3.2.5. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора, приступить к принятию Объекта в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.6. С момента принятия Объекта вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.7. С момента принятия Объекта выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.8. С момента принятия Объекта и до момента заключения договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в случаях аварийных ситуаций, обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

3.2.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего договора.

#### **4. ПРАВА СТОРОН**

##### **4.1. Участник долевого строительства вправе:**

4.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных п. 10.4. настоящего договора.

##### **4.2. Участник долевого строительства не имеет права:**

4.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта Участнику долевого строительства по передаточному акту.

4.2.2. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Объекта до ввода Жилого дома в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Объекте и осуществлять пользование Объектом до подписания Участником долевого строительства передаточного акта (в том числе запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).

4.2.3. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом настоящего договора.

##### **4.3. Застройщик вправе:**

4.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных п. 10.3. настоящего договора.

4.3.2. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 4.2.1. настоящего договора, Застройщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким нарушением.

4.3.3. Вносить при строительстве Жилого дома незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объекта в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

#### **5. СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2025 года.

6.2. Застройщик обязуется передать Объект Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства.

6.3. Застройщик обязуется не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия Объекта направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему договору Объект должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта.

6.5. Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

6.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им цены договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект до полной оплаты им цены настоящего договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 настоящего договора в полном объеме.

6.7. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ в Объекте.

6.8. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного п. 6.1. настоящего договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.

6.9. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации права собственности на Объект.

6.10. С момента подписания передаточного акта Объекта на Участника долевого строительства переходит обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, а также ответственность за сохранность Объекта, сохранность имущества, находящегося в Объекте, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба не по вине Застройщика, в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

## **7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

7.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства по передаточному акту, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Объекта Участником долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц после составления сторонами акта о выявленных недостатках. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ в Объекте.

7.4. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованного при строительстве Объекта, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п. 7.1, 7.2 настоящего договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.

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

## **8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.

8.2. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений к нему).

8.3. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

9.3. В случае нарушения предусмотренных договором сроков и объемов оплаты стоимости Объекта, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.2.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

9.5. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Объекте, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и, в случае нарушения условий п. 4.2.1. настоящего договора, обязан привести Объект в первоначальное состояние согласно проекту, в течение 10 (Десяти) рабочих дней за свой счет, а также обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства.

## **10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Условия настоящего договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

10.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении, в случаях:

- нарушения Участником долевого строительства уплаты цены договора путем единовременного внесения платежа в течение более чем два месяца;

- нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца при уплате цены договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

10.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении, в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта на два месяца;

- если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.6. Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.7. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора может быть представлено одной из сторон договора с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Участником долевого строительства и третьим лицом (новым участником долевого строительства).

11.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Срок рассмотрения Застройщиком заявления об уступке прав требований с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта.

11.4. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по составлению Соглашения (договора) об уступке прав требований, а также его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал (или скан-копии) Соглашения (договора) об уступке прав требований и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной регистрирующим органом, подтверждающей государственную регистрацию Соглашения (договора) об уступке прав требований.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Имущественные права на строящиеся площади, а также земельный участок, указанный в п. 1.5. настоящего договора, находятся в залоге у ПАО Сбербанк в рамках реализации программы проектного финансирования по договору, заключенному между Бенефициаром и Эскроу-агентом об открытии невозобновляемой кредитной линии.

12.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.3. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 13 настоящего договора.

12.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Жилым домом может быть изменен (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка, наложения обременения права на земельный участок под Жилым домом в виде сервитута для обеспечения прохода и



проезда на иной земельный участок) по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка также может быть изменена.

12.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что могут быть внесены изменения в проектную документацию при условии сохранения планировки Объекта.

12.6. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем договоре, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

12.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика. Для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области настоящий договор предоставляется в электронном виде.

12.8. Приложения:

Приложение № 1 – План нежилого помещения для коммерческого использования № {v8 НомерКвартиры}.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный Застройщик «Ирис»**

Юридический адрес: 630132, г. Новосибирск,

пр-кт Димитрова, зд. 7, оф. 710

ОГРН 1205400049546

ИНН 5406808951

КПП 540601001

Телефон: +7 (812) 205-90-90

Электронная почта: rascvetaispb@yandex.ru

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ (Е.В. Тверикова)

М.П.

#### Участник долевого строительства:

**{v8 ПокупательФИО1}**

Дата рождения: {v8

ПокупательДатаРожденияПрописью1}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения1}

{v8 ПокупательВидДокумента1}: {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта1}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта1}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт1}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью1}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке1}

**Тел.:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон1}

**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС1}

**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента1}

**Email:** {v8 ПокупательEmail1}

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**{v8 ПокупательФИО2}**

Дата рождения: {v8

ПокупательДатаРожденияПрописью2}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения2}

{v8 ПокупательВидДокумента2}: {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта2}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта2}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт2}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью2}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке2}

**Тел.:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон2}

**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС2}

**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента2}

**Email:** {v8 ПокупательEmail2}

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**{v8 ПокупательФИО3}**

Дата рождения: {v8

ПокупательДатаРожденияПрописью3}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения3}

{v8 ПокупательВидДокумента3}: {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта3}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта3}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт3}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью3}

Зарегистрирован по адресу: {v8  
ПокупательАдресПоПрописке3}  
**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон3}  
**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС3}  
**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента3}  
**Email:** {v8 ПокупательEmail3}

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**{v8 ПокупательФИО4}**

Дата рождения: {v8  
ПокупательДатаРожденияПрописью4}  
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения4}  
{v8 ПокупательВидДокумента4}: {v8  
ПокупательСерияНомерПаспорта4}  
Код подразделения: {v8  
ПокупательКодПодразделенияПаспорта4}  
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт4}, {v8  
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью4}  
Зарегистрирован по адресу: {v8  
ПокупательАдресПоПрописке4}  
**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон4}  
**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС4}  
**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента4}  
**Email:** {v8 ПокупательEmail4}

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**{v8 ПокупательФИО5}**

Дата рождения: {v8  
ПокупательДатаРожденияПрописью5}  
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения5}  
{v8 ПокупательВидДокумента5}: {v8  
ПокупательСерияНомерПаспорта5}  
Код подразделения: {v8  
ПокупательКодПодразделенияПаспорта5}  
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт5}, {v8  
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью5}  
Зарегистрирован по адресу: {v8  
ПокупательАдресПоПрописке5}  
**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон5}  
**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС5}  
**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента5}  
**Email:** {v8 ПокупательEmail5}

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**План нежилого помещения для коммерческого использования № {v8 НомерКвартиры} на {v8 Этаж} этаже многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, участок Янино-Восточный**

Площадь Объекта составляет {v8 ПлощадьОбщаяБезБалкона} кв.м.

**Застройщик:**  
Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ Е.В. Тверикова  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_