**Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В**

**г. Санкт-Петербург «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БизнесСити»**,зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 17.04.2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1077847297989, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серии 78 №005996622, ИНН: 7811372010, КПП: 781001001, местонахождение: 196191, город Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 708, в лице генерального директора Вдовина Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Гражданин/Гражданка РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,гражданство: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий(-ая) по своему усмотрению и в своих интересах, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером **78:14:0007677:1538** площадью 61 954 +/-52 кв. м., расположенном **по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В**, категория земель: земли населенных пунктов (далее по тексту - Земельный участок) осуществить строительство жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Земельный участок предназначен для строительства Многоквартирного дома в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №1236 от 30.09.2008 года (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 06.10.2015 [№ 881](consultantplus://offline/ref=8A25ED4E3507656E3A0EB17D3F974009133F4FAC9132BA0BE107901BEFC85C9474946038ECA603EF05sBJ), от 21.06.2018 №514) "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе".

После завершения строительства Многоквартирного дома в состав общего имущества в Многоквартирном доме поступает только земельный участок, образуемый в границах Земельного участка, предназначенный для размещения и эксплуатации исключительно Многоквартирного дома с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с проектной документацией.

Указанный в настоящем Договоре адрес Земельного участка является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

Объектом долевого строительства по Договору является нежилое помещение в Многоквартирном доме, характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора (далее – Помещение), а также общее имущество в Многоквартирном доме, входящее в состав данного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

* 1. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Помещение имеет следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строительные оси | Секция | Проектный (условный) № | Назначение | Этаж | Общая площадь  (проектная), кв. м. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  |  |  |  |  |  |

Выделенная электрическая мощность на Помещение – согласно утвержденной Застройщиком проектной документации. Общая площадь Помещения исчисляется как сумма площадей всех частей последнего, включая коридоры, санузел, подсобные помещения.

Описание Помещения и местоположение Помещения в Многоквартирном доме отражено в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Параметры Помещения, указанные в настоящем пункте Договора, подлежат уточнению в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

* 1. Строительная готовность и техническое состояние Помещения, передаваемого Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в Приложении № 3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.
  2. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Многоквартирного дома:

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве субаренды на основании Договора субаренды земельного участка от 19.02.2015 года (далее – Договор субаренды), заключенного между Застройщиком и ЗАО «Главинвестпроект Северо-Запад» (ИНН: 7839369842, ОГРН: 1079847093391), номер государственной регистрации: 78-78/034-78/089/016/2015-233/1, дата государственной регистрации: 16.03.2015 года; Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды от 01.07.2017 года, номер государственной регистрации: 78:14:0007677:1538-78/034/2018-2, дата регистрации: 16.01.2018 года; Дополнительного соглашения №2 от 27.12.2017 года к Договору субаренды, номер государственной регистрации: 78:14:0007677:1538-78/034/2018-3, дата регистрации: 17.01.2018 года; Дополнительного соглашения №3 от 11.02.2019 года к Договору субаренды, номер государственной регистрации: 78:14:0007677:1538-78/034/2019-4, дата регистрации: 12.03.2019 года.

ЗАО «Главинвестпроект Северо-Запад» Земельный участок принадлежит на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 26.06.2009 года с изменениями, внесенными дополнительными соглашениями к Договору аренды, на срок 49 лет; дата государственной регистрации: 16.07.2009 года; номер государственной регистрации: 78-78-01/0372/2009-032, заключенного с собственником Земельного участка – ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (ИНН: 4716016979), номер и дата государственной регистрации права: № 78-78-89/105/2014-467 от 19.12.2014 года.

На момент подписания Сторонами Договора в пределах Земельного участка находятся объекты недвижимости со следующими кадастровыми номерами: 78:14:0000000:4875, 78:14:0000000:3164, 0:0:0:969, подлежащие сносу/демонтажу/выносу за пределы Земельного участка в процессе строительства Многоквартирного дома.

б) Застройщиком получено Разрешение на строительство Многоквартирного дома № 78-011-0382.1-2018, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 26 марта 2019 года (далее – Разрешение на строительство) взамен разрешения № 78-011-0382-2018 от 11 сентября 2018 года;

в) проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме, размещена в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика [www.defence.spb.ru](http://www.defence.spb.ru), а также в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/);

г) Застройщиком получено Заключение № 30/2019 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга 30 апреля 2019 года.

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются 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 РФ» (далее – Федеральный закон). Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства предоставление всех гарантий и выполнение условий, установленных вышеуказанным Федеральным законом.

1.6. При подписании Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.7. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, планируемый Застройщиком, - до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1. **Передача Объекта долевого строительства**

2.1. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, Помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства по акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Помещение. Подписанием акта приема-передачи Помещения подтверждается также передача общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. **Срок передачи Помещения** – **до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Помещения), но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Общая площадь Помещения, приобретаемого Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2 Договора, и акте приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей площади Помещения не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая площадь Помещения по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Помещения, указанного в п. 1.2. Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Помещения отклонение фактической площади Помещения по результатам кадастровых работ, от общей площади Помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

2.4. Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной декларации и не включает в себя в том числе следующие объекты:

- встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в Многоквартирном доме, в том числе ресторан, физкультурно-оздоровительный комплекс, магазины торговли по образцам, офисные помещения;

- встроенный подземный гараж, в том числе машино-места, нежилые помещения, помещения хозяйственных кладовых подземного гаража;

- внешние сети, машино-места, объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. ТП, объекты благоустройства и инженерно-технического обеспечения, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

2.6. Перечень помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения Многоквартирного дома и входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома определен в разделе 16 проектной декларации, указанной в п.п. в) п. 1.4. Договора.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Помещения, указанному в п. 1.2. настоящего Договора.

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие:

2.7.1. Застройщику на распоряжение правом субаренды (аренды) Земельного участка любым образом включая, но не ограничиваясь следующим: на изменение предмета залога (право субаренды (аренды) Земельного участка), в том числе в результате раздела Земельного участка, на передачу Застройщиком Земельного участка или его части в субаренду третьему лицу, на передачу (уступку) Застройщиком права субаренды (аренды) Земельного участка третьему лицу, на передачу права субаренды (аренды) Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки. При этом такое распоряжение правом субаренды (аренды) Земельного участка не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.7.2. на прекращение залога (ипотеки) права субаренды (аренды) в отношении земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома. При этом в силу закона залог (ипотека) в пользу Участника долевого строительства сохраняется на право субаренды (аренды) земельным участком, на котором будет продолжаться строительство Многоквартирного дома.

2.7.3. на строительство на Земельном участке кроме Многоквартирного дома иного объекта в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.4. на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

2.8. На случай приобретения Застройщиком Земельного участка в собственность Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое согласие:

2.8.1. на образование новых земельных участков из Земельного участка (в том числе в результате его раздела). При этом на одном из образуемых земельных участков в соответствие с проектной документацией будет продолжаться строительство Многоквартирного дома. На другом земельном участке (других земельных участках) будет осуществляться другая деятельность в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.8.2. на прекращение залога (ипотеки) в отношении земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома. При этом в силу закона залог (ипотека) в пользу Участника долевого строительства сохраняется на земельный участок, на котором будет продолжаться строительство Многоквартирного дома;

2.8.3. Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим: на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома; на передачу Застройщиком Земельного участка или его части в аренду третьему лицу. При этом такое распоряжение Земельным участком не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по настоящему Договору;

2.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства:

2.9.1. дает свое согласие Застройщику и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.9.2. подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства (Многоквартирном доме), о проектных характеристиках Помещения в полном объеме.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, сроки И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства (Помещения), по соглашению Сторон составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора).**

Цена Договора определяется как произведение общей площади Помещения и цены одного квадратного метра общей площади Помещения.

**По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра общей площади Помещения равна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

3.2. Цена Договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства Цены Договора производится согласно Графику платежей, согласованному Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью. Уплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора.

3.4. Под днем платежа Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора Стороны понимают день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

3.5. Цена Договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения общей площади Помещения, передаваемого Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома, более чем на 5% (пять процентов) от общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора. При этом окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2. Договора, и акте приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Помещения производят взаиморасчеты, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Помещения, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. При этом, при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая площадь Помещения, определенная после проведения кадастровых работ.

3.6. Денежные средства, уплаченные по Договору Участником долевого строительства в счет возмещения затрат на строительство Многоквартирного дома, в частности, но не ограничиваясь этим, используются Застройщиком на возмещение затрат на создание (выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство) Многоквартирного дома, в т.ч. на исполнение обязательств Застройщика по Договору субаренды, в последующем, уплату причитающихся денежных средств на выкуп Застройщиком Земельного участка, на погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного дома; на оплату расходов в связи с вводом Многоквартирного дома в эксплуатацию; на оплату услуг Застройщика; на оплату договоров, заключаемых с подрядными организациями, включая услуги, связанные с подключением Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения (системам тепло-, водо- и энергоснабжения); на оплату расходов по проведению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома; на оплату работ по благоустройству и озеленению придомовой территории; окраске фасадов; выполнению отделочных работ мест общего пользования; на оплату работ по вводу в эксплуатацию оборудования в Многоквартирном доме (лифтов и подъемников, систем вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты, автоматических индивидуальных тепловых пунктов, электросилового оборудования и т.п.); на оплату технических условий по энергоснабжению Многоквартирного дома; на оплату иных расходов и мероприятий, неотъемлемо связанных с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Денежные средства, уплаченные по Договору Участником долевого строительства в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь этим, используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату агентского вознаграждения организации, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства.

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Помещения, отвечающего характеристикам, указанным в [пункте 1.](consultantplus://offline/ref=F1D1F5ED72174B888ECAB5EB14BB34445EEBE94941F71E55237D887F71136A8574D0DD08046151cEBAH)2 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительного регламента.

4.2. Гарантийный срок качества Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Помещения Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, если они произошли вследствие его нормального износа или износа частей Помещения, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Помещения, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Помещения, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

4.3. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Помещения, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления являются заключения профессиональных экспертных учреждений.

1. **Права и обязанности сторон**

**5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, в порядке и в срок, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять Помещение путем подписания акта приема-передачи Помещения. Стороны признают, что по акту приема-передачи Помещение передается Участнику долевого строительства во владение и пользование. Право распоряжения Помещением возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение.

5.1.3. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Помещения и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи Помещения посредством заключения с управляющей организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора на управление и техническую эксплуатацию Многоквартирного дома в день подписания акта приема-передачи Помещения.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Помещения по акту приема-передачи, в том числе:

В срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Застройщику нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу по вопросу осуществления государственной регистрации настоящего Договора, выданную указанным Застройщиком физическим лицам; нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит.

Государственная регистрация права собственности на Помещение осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по государственной регистрации права собственности на Помещение с Застройщиком на подачу и получение пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.6. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение Участник долевого строительства обязуется не производить в Помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос электрощита и т.д.), а также не производить в Помещении и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.

5.1.7. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Помещение в следующем порядке:

А) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Помещения к передаче и необходимости принятия Помещения в порядке, установленном настоящим Договором.

Б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 5.1.7. Договора сообщение от Застройщика обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с п. 3.5 Договора, исполнить обязательства по п. 5.1.3 Договора и приступить к принятию Помещения в порядке, установленном подп. «в» и «г» п. 5.1.7 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора и/или обязательств по п. 5.1.3. Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Помещения Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с разделом 7 Договора. Отказ от передачи Помещения Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

В) Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. Договора, осуществляет осмотр Помещения на предмет соответствия последнего параметрам, указанным в пунктах 1.2., 1.3. настоящего Договора, что фиксируется в смотровой справке, которая составляется в отношении Помещения с участием представителя Застройщика. Подписание Сторонами смотровой справки без замечаний является основанием для принятия Участником долевого строительства Помещения по акту приема-передачи.

Г) Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания смотровых справок явиться в офис Застройщика для принятия Помещения путем подписания акта приема-передачи Помещения.

Д) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Помещения по истечении двух месяцев с момента окончания срока, установленного подп. «г» п. 5.1.7. Договора, Помещение признается принятым Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний акт о передаче Помещения. При этом с момента составления одностороннего акта о передаче Помещения у Участника долевого строительства возникают обязанности, предусмотренные п. 5.1.3. Договора, риск случайной гибели или порчи Помещения, а также общего имущества Многоквартирного дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Помещения в срок, указанный в Договоре, не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

Застройщик вправе составить акт приема-передачи Помещения в одностороннем порядке только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи возвращено сообщение Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.1.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Помещения проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.9. В случае увеличения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. настоящего Договора, в связи с увеличением общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи Помещения недостающую сумму в соответствии с п. 3.5. Договора.

5.1.10. До подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения Участник долевого строительства обязуется не устанавливать другую входную дверь в Помещение, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Помещении свое имущество.

5.1.11. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

**5.2. Права и обязанности Застройщика:**

5.2.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения на указанные виды деятельности.

5.2.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Помещения к передаче;

- сроки начала передачи и принятия Помещения, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.7. Договора;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.7. Договора;

- данные о постоянном адресе Многоквартирного дома, общей площади Помещения и Цене Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома и Помещения.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Помещение по акту приема-передачи в срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома путем размещения необходимой информации на сайте [www.defence.spb.ru](http://www.defence.spb.ru) либо на ином официальном сайте Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/.

5.2.5. Застройщик обязуется осуществлять целевое использование части денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, направленных на возмещение затрат на строительство объектов долевого строительства.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения либо до составления одностороннего акта Застройщика о передаче Помещения, предусмотренного подп. «д» п. 5.1.7. Договора, несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. настоящего Договора, в связи с уменьшением общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Застройщик обязан в соответствии с п. 3.5. Договора до подписания акта приема-передачи Помещения вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий настоящего Договора.

5.2.8. Застройщик обязуется в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства доверенности, указанной в п. 5.1.5. настоящего Договора, нотариально удостоверенного согласия супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит, подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу пакет документов, необходимый и достаточный для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.9. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п. 3.2. и п.3.6. Договора, считаются оказанными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения.

5.2.10. При передаче Помещения Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Исполнение предусмотренных Федеральным законом обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

- залогом права субаренды Земельного участка (в последующем, в случае выкупа Земельного участка Застройщиком в собственность, залогом Земельного участка);

- залогом строящегося на Земельном участке Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

1. **ответственность сторон**

7.1. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора, указанного в разделе 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.7. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

7.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом.

1. **Действие ДоГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ и расторжение**

8.1.Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

Расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также соглашений о его изменении или расторжении каждая из Сторон несет самостоятельно в размере, установленном законодательством РФ.

8.2. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

В случае переноса срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в срок не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Помещения (п. 2.2. Договора) направляет Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока ввода в эксплуатацию и необходимости подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав. При этом такие изменения и дополнения к Договору в отсутствие их государственной регистрации становятся обязательными для Сторон (у Сторон возникают права и обязанности согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ) с момента их подписания Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

8.4. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом.

При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 10.6. настоящего Договора. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.5. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, полученных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.

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

8.7. Стороны установили, что непредставление Участником долевого строительства Застройщику документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания Договора означает, что обязательство Застройщика обратиться за государственной регистрацией Договора не возникло. Стороны признают, что в указанном случае Застройщик не признается уклоняющимся от государственной регистрации Договора, а Договор считается не заключенным.

Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление в порядке, установленном п. 10.6. Договора, о необходимости предоставления документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, для его государственной регистрации. Если по истечении пяти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления указанные документы не будут предоставлены Застройщику, последний вправе по своему усмотрению распоряжаться правами на Помещение.

1. **ФОРС-МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по строительству Многоквартирного дома.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

9.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

9.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. В случае изменения проекта строительства Многоквартирного дома, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Помещения, расположения в Помещении инженерного оборудования, изменения общей площади Помещения не более чем на 5 (пять) процентов от указанной в п. 1.2. настоящего Договора общей площади Помещения, изменения параметров помещений, входящих в состав Помещения, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Помещения. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Помещения, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора.

10.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на размещение на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство объектов со вспомогательными видами разрешенного использования, в том числе детской игровой площадки, ТП, объектов коммунального хозяйства и пр.

10.3. Если иное не установлено Договором, 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 третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.4. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами в установленном действующим законодательством РФ порядке.

10.5. Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней обо всех изменениях своих платежных и почтовых реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, признаются надлежащим исполнением обязательств по Договору.

10.6. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору заказным почтовым отправлением или курьерской службой письмом с описью вложения, либо вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку:

- Застройщику по адресу: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 708;

- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем пункте Договора.

10.7. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр - Участнику долевого строительства, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

10.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

1) Описание и местоположение Помещения в Многоквартирном доме (Приложение № 1);

2) График платежей (Приложение № 2);

3) Строительная готовность и техническое состояние Помещения (Приложение № 3).

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Специализированный застройщик «БизнесСити»**  ИНН 7811372010/КПП 781001001  ОГРН 1077847297989  местонахождение: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, д.7, офис 708  Расчетный счет: 40702810390550001984  в ПАО "Банк "Санкт-Петербург",  г. Санкт-Петербург БИК 044030790  кор. счет: 30101810900000000790  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Вдовин Е.Б./** | **Участник долевого строительства:**  **Гражданин/Гражданка РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,гражданство: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Основные характеристики Многоквартирного дома**:

- вид: жилой дом, предназначенный для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома;

- назначение: жилое;

- количество этажей: 25;

- общая площадь: 234 150 кв.м.;

- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др);

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: В;

- класс сейсмостойкости: не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

**Описание и местоположение Помещения в Многоквартирном доме**

Назначение Помещения: нежилое

Функциональное назначение Помещения: кладовая багажа клиента

Проектный номер Помещения:

Этаж: на отм. -4,500

Секция:

Строительные оси:

Площадь:

**Приложение № 2**

**к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**График платежей**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ платежа** | **Срок платежа** | | **Сумма платежа (руб.)** | |
| 1 |  | |  | |
| **Застройщик:**  **ООО «Специализированный застройщик «БизнесСити»**  ИНН 7811372010/КПП 781001001  ОГРН 1077847297989  местонахождение: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, д.7, офис 708  Расчетный счет: 40702810390550001984  в ПАО "Банк "Санкт-Петербург",  г. Санкт-Петербург БИК 044030790  кор. счет: 30101810900000000790  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Вдовин Е.Б./** | | | **Участник долевого строительства:**  **Гражданин/Гражданка РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,гражданство: \_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Приложение № 3**

**к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**I. Строительная готовность и техническое состояние передаваемого Помещения.**

Помещение передается Участнику долевого строительства без проведения следующих работ:

без отделочных работ, включая устройство стяжек, полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку, шпаклевку и окраску стен и потолков, без устройства внутренних перегородок, дверей, установки подоконников, без внутренней разводки водопровода (ГВС, ХВС) и канализации и установки сантехприборов и сантехфаянса, без внутренней разводки вентиляционных систем и оконечных устройств, без внутренней электроразводки и установки оконечных устройств и светильников, без внутренней разводки сетей TV, телефонизации, радиофикации, домофонной сети с установкой оконечных устройств, без монтажа части технологического оборудования.

Помещение передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

установкой стеклопакетов, входной двери, радиаторов водяного отопления, установленных Застройщиком образцов. Застройщик вправе произвести работы по разводке под электрику, по устройству стяжки, и иные работы, выполнение которых согласно настоящему приложению не являются обязательными. Указанные дополнительные работы выполняются на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, определяющему их объем, стоимость и сроки выполнения.

Выделяемая мощность по Помещению – согласно проектной документации.

**Правила проведения отделочных работ в Помещении, правила переустройства и перепланировки Помещения.**

1. Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Помещения и за ущерб, причиненный владельцам иных помещений, Многоквартирному дому привлеченными Участником долевого строительства лицами для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) Помещения. Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно предоставленным в управляющую организацию спискам, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ. В случае нарушения привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима в Многоквартирном доме или правил выполнения строительных работ, установленных Застройщиком, допуск указанных лиц в Многоквартирный дом прекращается.

2. При проведении работ, связанных с изменением системы вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Многоквартирного дома, работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации, Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные государственные органы, а также в управляющую организацию проект проведения таких работ. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Помещения. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов и фреонопроводов, гидравлические испытания дренажной системы, прокладки трубопроводов водопровода и канализации оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет управляющей организации исполнительную документацию; акты освидетельствования; копии паспортов; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ и пр. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Помещения, допускается только после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и заключения договора между управляющей организацией и поставщиком энергоресурсов.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке Помещения, в т. ч. указанные в п. 2 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

4. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность.