

ДОГОВОР № 00/00/0000-ЯР10-0-000
участия в долевом строительстве
жилого комплекса «Светлый мир «Я-Романтик...». 9, 10 этапы строительства
по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 24, (западнее Васильевского острова, квартал 21)

г. Санкт-Петербург

«00» _____ 2020 года

Гражданин/ка РФ _____, пол: мужской/женский, дата рождения: 00.00.0000 года, место рождения: _____, паспорт: 00 00 000000 выдан: _____, дата выдачи: 00.00.0000 года, код подразделения: 000-000, адрес регистрации: _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Север Санс Девелопмент СПб Северо-Запад», зарегистрированное 18 апреля 2017 года Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1177847139843, ИНН 7813276840, КПП 781301001, адрес (местонахождение): 197110, город Санкт-Петербург, улица Барочная, дом 10, корпус 1 литер А, помещение 10-Н, в лице генерального директора **Мельник Екатерины Олеговны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, далее именуемые также по отдельности «Сторона», а совместно «Стороны», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002923:96, площадью 9005 +/- 33 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 24, (западнее Васильевского острова, квартал 21), категория земель: земли населенных пунктов для размещения жилого дома (жилых домов). Право на земельный участок принадлежит Застройщику на основании зарегистрированного права собственности, государственный регистрационный номер 78:06:0002923:96-78/033/2019-5 от «25» января 2019 г.

Многokвартирный дом - жилой комплекс «Светлый мир» «Я-Романтик...». 9, 10 этапы строительства по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 24, (западнее Васильевского острова, квартал 21), строительство которого ведется на Земельном участке. После окончания строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Паркинг – Подземная автостоянка по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 24, (западнее Васильевского острова, квартал 21), 10 этап строительства, возводимый Застройщиком в соответствии с Проектной документацией на Земельном участке. После окончания строительства Паркинга будет присвоен постоянный адрес.

Основные характеристики **Паркинга:**

Вид: подземный,

Назначение: нежилое,

Этажность: 2,

Общая площадь: 1 627,63 кв.м.,

Материал наружных стен: монолитный железобетон, газобетонные блоки,

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,

Класс энергоэффективности: высокий «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).

Общее имущество – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности участникам долевого строительства, включающее в себя: 1) помещения в Паркинге, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Паркинге, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Паркинге, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Паркинга, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Паркинге за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) часть Земельного участка, на которой расположен Паркинг, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Паркинга и расположенные на указанной части земельного участка объекты. Границы и размер части Земельного участка, на которой расположен Паркинг, определяются в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Настоящим Стороны подтверждают, что если Проектной документацией предусмотрено создание подземной или иной крытой парковки, то помещение для парковки автомобилей (подземная автостоянка), не входит в состав Общего имущества, и является самостоятельным объектом недвижимости, имеющим самостоятельное назначение.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на любое реформирование Земельного участка в период или после завершения строительства Паркинга с правом сформировать часть Земельного участка, на которой расположен Паркинг, с элементами озеленения и благоустройства, как указано выше, в самостоятельный земельный участок путем раздела Земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации Паркинга, установленных планом застройки Земельного участка и Проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения Паркинга. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Паркинга, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Паркинге не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Паркинга.

Объект долевого строительства – Машино-место, предназначенное для размещения одного автотранспортного средства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Паркинга в эксплуатацию.

Проектная площадь Машино-места – общая площадь Машино-места, определенная в соответствии с Проектной документацией.

Фактическая площадь Машино-места – общая площадь Машино-места, которая определяется по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Паркинга.

Проектная документация – документация по строительству Многоквартирного дома, разработанная ООО «Студио-АММ», получившее положительное заключение №78-2-1-3-0032-19 от 30.04.2019.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Паркинга на Земельном участке.

Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Паркинга в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и Проектной документацией.

Застройщик – юридическое лицо, являющееся собственником Земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законом РФ 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» для строительства Паркинга на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства Паркинга, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях Договора.

Акт приема-передачи – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Паркинг и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию в сроки, установленные Договором.

1.2. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет собственных, привлекаемых от Участника долевого строительства и иных лиц средств, обеспечить строительство Паркинга и производить финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Паркинга.

1.3. При выполнении своих обязательств Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора Застройщик обязан в предусмотренные Договором сроки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в построенном Паркинге, а именно:

1.3.1. Машино-место со следующими характеристиками:

Условный номер машино-места	Этаж	Строительные оси	Проектная площадь машино-места, кв.м.

Назначение Объекта долевого строительства – нежилое.

Характеристика Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, приведена в Приложении №1 к Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства в Паркинге отражено в Приложении №2 к Договору.

После завершения строительства Паркинга Стороны уточняют фактическую площадь Объекта долевого строительства на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Паркинга.

1.3.2. Долю в праве общей собственности на Общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в Паркинге.

1.4. 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, Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3.1 Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Объекта долевого строительства.

Уточнение Фактической площади Объекта долевого строительства и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Паркинга.

Стороны признают, что отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от проектной, указанной в п. 1.3.1 Договора, в пределах 5% от проектной площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Договора и не признается существенным изменением размера Объекта долевого строительства. При этом будет производиться перерасчет цены Договора по правилам, указанным в п. 2.6. Договора.

1.5. Разрешение на ввод в эксплуатацию, подписанные Сторонами Акт приема-передачи, предусмотренный п. 4.2 Договора, и Акт, подтверждающий выполнение Участником долевого строительства всех финансовых обязательств перед Застройщиком, являются основанием для возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и долю в праве общей собственности на Общее имущество.

1.6. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства никому не переданы, в период действия Договора без согласия Участника долевого строительства не будут совершаться сделки, вследствие которых у третьих лиц могут возникнуть права на Объект долевого строительства.

1.7. Строительство Паркинга осуществляется на основании:

- зарегистрированного права собственности, государственный регистрационный номер 78:06:0002923:96-78/033/2019-5 от «25» января 2019 г. Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 24, (западнее Васильевского острова, квартал 21), кадастровый номер участка 78:06:0002923:96;
- Разрешения на строительство № 78-002-0157-2019, выдано «27» декабря 2019 года. Срок действия разрешения до «27» декабря 2022 года.
- Заключения № ЗОС/002/78-001501 от 12.02.2020 г.

1.8. Привлечение средств Участников долевого строительства производится Застройщиком в соответствии с проектной декларацией, опубликованной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Стороны пришли к соглашению, что размер долевого участия Участника долевого строительства (далее – «Цена Договора») составляет **0 000 000,00 (_____) рублей (НДС не облагается)** и подлежит изменению в случаях, предусмотренных пунктом 2.7. Договора.

2.2. Цена Договора включает в себя стоимость всех затрат на строительство Паркинга, пропорционально доле Участника долевого строительства в праве общей собственности на Общее имущество, в том числе стоимость услуги Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству Паркинга.

2.3. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта и иные затраты, отнесенные Федеральным законом 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участниками долевого строительства, а также могут быть включены затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры.

2.4. Оплата цены Договора осуществляются путем внесения участником долевого строительства Цены Договора в размере: **0 000 000,00 (_____) рублей** на счет эскроу, открываемый в АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «АЛЬФА-БАНК», (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, местонахождение: 107078, город Москва, улица Каланчевская, дом 27, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 24 февраля 1998 года за № 001.937, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 007893219, дата внесения записи 26 июля 2002 года, ИНН/КПП 7728168971/775001001, тел. 8-800-100-77-33, эл. почта: mail@alfabank.ru, не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – **Участник долевого строительства;**

Эскроу-агент – **АО АЛЬФА-БАНК;**

Бенефициар – **ООО «СЗ «Север Санс Девелопмент СПб Северо-Запад» (Застройщик);**

Объект долевого строительства – **Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3.1. настоящего Договора;**

Депонируемая сумма: **0 000 000,00** (_____) рублей;

Срок условного депонирования – **в срок до 31.12.2021г.;**

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем извещения Банком уполномоченного сотрудника Застройщика, по электронной почте по адресу: akk@sevensuns.ru, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее **10 рабочих дней** после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

2.5. Депонент обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере: **0 000 000,00** (_____) рублей Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Эскроу-агент либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

2.6. После оплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме (с учетом изменения по итогам определения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Паркинга) Застройщик обязан выдать Участнику долевого строительства, Акт, подтверждающий выполнение Участником долевого строительства всех финансовых обязательств перед Застройщиком.

2.7. Если в результате проведения инвентаризационных фактических обмеров Объекта долевого строительства уполномоченной организацией будет установлено, что Фактическая площадь Объекта долевого строительства больше либо меньше, указанной в п. 1.3.1. Договора, то Стороны не производят взаиморасчеты между Сторонами.

2.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.4. Договора

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить создание всех общих помещений и оборудования Паркинга, а также Объекта долевого строительства, в соответствии с техническими регламентами, СНиП, прочими нормативными требованиями, Проектной документацией и Разрешением на строительство.

3.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Паркинга.

3.1.3. Обеспечить завершение строительства Паркинга и ввод Паркинга в эксплуатацию в сроки, указанные в соответствующих разрешениях.

3.1.4. После получения Разрешения на ввод Паркинга в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, указанный в п.4.2 Договора, по Акту приема-передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

3.1.5. После получения Разрешения на ввод Паркинга в эксплуатацию направить в Управление Росреестра все необходимые документы, включая Разрешение на ввод в эксплуатацию, необходимые для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению Участником долевого строительства правоустанавливающих документов на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

3.1.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.7. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. До момента окончания строительства Паркинга самостоятельно вносить в Проектную документацию изменения, не затрагивающие указанные в Приложении № 1 и Приложении № 2 характеристики и планировку Объекта долевого строительства.

3.2.2. Застройщик вправе использовать денежные средства Участников долевого строительства на строительство объектов социальной инфраструктуры и /или на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, а также на размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете Застройщика и на иные допустимые расходы в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ.

3.2.3. Привлекать новых участников долевого строительства, однако Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в Договоре, не будет служить предметом сделок с новыми участниками долевого строительства.

3.2.4. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Оплатить Цену Договора в размере и порядке, предусмотренном в разделе 2 Договора.

3.3.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора. Стороны признают, что приемом Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Объект долевого строительства во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3.3. Нести бремя содержания Объект долевого строительства и Общего имущества, оплачивать коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение, водоснабжение), вывоз бытовых отходов, охрану Паркинга, иные эксплуатационные расходы со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.7, 4.11 Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

Перечень, размер, условия и порядок таких платежей будут установлены отдельным договором между Участником долевого строительства и управляющей компанией. Указанный договор заключается на период со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента определения общим собранием собственников помещений формы управления многоквартирным домом.

3.3.4. Не обеспечивать исполнение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащих ему по Договору прав, а также иным образом обременять указанные права без предварительного письменного согласия Застройщика до оформления в установленном законом порядке права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.3.5. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты изменения у Участника долевого строительства адреса места жительства, почтового адреса, паспортных данных, контактных телефонов письменно известить Застройщика об указанных изменениях и сообщить новые данные.

При несообщении об указанных изменениях корреспонденция, отправляемая по последнему известному Застройщику почтовому адресу и реквизитам, считается надлежащим образом доставленной. Участник долевого строительства, не сообщивший об изменении указанных реквизитов, несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

3.3.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников в Паркинге с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

3.3.7. Сообщить Застройщику реквизиты для осуществления возврата денежных средств в случае, предусмотренном п. 2.6 Договора.

3.3.8. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан подписать по форме, предоставленной Застройщиком, согласие на реформирование Земельного участка с выделением в самостоятельный объект недвижимости земельного участка, необходимого для эксплуатации Паркинга, поступающего в общую долевую собственность собственников Машино-мест этого Паркинга.

3.3.9. Уступать право требования по Договору или по отдельным обязательствам, вытекающим из него только с письменного предварительного согласия Застройщика в порядке, установленном п. 3.4.2 Договора.

3.3.10. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Получать у Застройщика информацию о ходе строительства Паркинга и объеме выполнения работ.

3.4.2. С письменного согласия Застройщика, уступать свое право требования (переводить долг), вытекающее из Договора, третьим лицам, а также привлекать третьих лиц для выполнения условий Договора.

Уступка прав и (или) перевод долга по Договору признаются действительными, если оформлены в виде трехстороннего соглашения о перемене стороны в Договоре, где в качестве сторон выступает новый участник долевого строительства, Участник долевого строительства и Застройщик. Уступка Участником долевого строительства права требования (перевод долга) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Акта приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.4.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

3.5. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на последующую передачу в залог имущества, указанного в частях 1 – 3 статьи 13 Федерального закона РФ 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», а также на раздел, выдел и реформирование иным способом Земельного участка при условии формирования земельного участка под Паркингом с соблюдением минимальных требований к участку, необходимому для эксплуатации жилого дома.

3.6. Участник долевого строительства не вправе до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить на Объекте долевого строительства перепланировки, переоборудования, изменения в несущих конструкциях, иные переделки, в том числе в системах электро-, тепло-снабжения и на межквартирных стояках горячего, холодного водоснабжения и канализования, а также производить работы, которые затрагивают фасад Паркинга и его элементы. В случае нарушения указанного обязательства Застройщик взыскивает с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения Объект долевого строительства в состояние, предусмотренное проектом, при этом стоимость самовольно выполненных Участником долевого строительства неотделимых улучшений на Объекте долевого строительства возмещению не подлежит.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Плановый срок окончания строительно-монтажных работ и получения разрешения на ввод Паркинга в эксплуатацию – **IV квартал 2021 года.**

4.2. Срок передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев после получения Разрешения на ввод Паркинга в эксплуатацию.

Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения Разрешения на ввод Паркинга в эксплуатацию, осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства.

Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

В акте приема-передачи указывается дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, предусмотренные в Приложении 1 к Договору, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.3. Бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества (включая оплату коммунальных услуг, вывоз бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы), а также риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи.

4.4. Застройщик, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в абзаце первом п.4.2 Договора, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Паркинга, о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение о готовности»).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 13 Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.5. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Паркинга Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему иного Объекта долевого строительства меньшей площади в Паркинге или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве Цены Договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму.

Если обязательства по оплате Цены Договора исполнены Участником долевого строительства после истечения срока, установленного абзацем первым п. 4.2 Договора, и Застройщиком не принято решение о расторжении Договора, Застройщик будет обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств.

4.6. Участник долевого строительства, получивший Сообщение о готовности, обязан явиться для осмотра Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности. По результатам осмотра Объекта долевого строительства Стороны составляют акт технического осмотра.

4.7. В случае отказа от осмотра или уклонения от осмотра Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 4.8 Договора, по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления Участнику долевого строительства Сообщения о готовности Застройщик вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства с отметкой о неявке Участника долевого строительства (отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства).

Односторонний Акт приёма-передачи может быть составлен только в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности в соответствии с п. 4.4 Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества (включая оплату коммунальных услуг, вывоз бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы) и риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.8. При несоответствии состояния Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, Участник долевого строительства указывает такие несоответствия в акте технического осмотра, с подробным перечислением недостатков, подлежащих устранению, и указывает в нем разумный срок для устранения недостатков. В случае если выявленные недостатки не являются существенными и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства подписывает Акт приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 4.10 Договора.

4.9. После устранения существенных недостатков Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Сообщения об устранении недостатков и готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче повторно осмотреть Объект долевого строительства с участием представителя Застройщика и составить совместно с Застройщиком повторный акт технического осмотра.

4.10. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания акта технического осмотра обязан явиться в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства в случае подписания им акта технического осмотра (повторного акта технического осмотра) без претензий.

4.11. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Акта технического осмотра для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 6 (Шестой) день со дня подписания Участником долевого строительства акта технического осмотра, о чем Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном п. 4.7. Договора.

4.12. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Кадастровый (технический) паспорт Объекта долевого строительства заказывается Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. По соглашению Сторон кадастровый (технический) паспорт Объекта долевого строительства может быть заказан Застройщиком, но за счет Участника долевого строительства.

Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства. В указанном случае Стороны подписывают соглашение, в котором предусматривают порядок и срок подачи документов на регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также вознаграждение Застройщика за оказываемую дополнительную услугу.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном п. 1.3 Договора, а также Приложением № 1 к Договору, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта и (или) переоборудования (переустройства и (или) перепланировки), 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.

5.3. В случае обнаружения в гарантийный период недостатков в Объекте долевого строительства, то есть отступлений от условий Договора и (или) указанных в п. 5.1 обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или иных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Стороны составляют акт, в котором фиксируют несоответствие состояния Объекта долевого строительства вышеупомянутым условиям, с подробным перечислением недостатков, подлежащих устранению, и указывают в нем разумный срок для устранения недостатков. В этом случае Застройщик обязан безвозмездно устранить выявленные недостатки в согласованный в акте срок.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на дату соответствующего нарушения обязательств виновной Стороной.

6.2. В случае нарушения срока внесения долевого взноса, установленного п.2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Участнику долевого строительства отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных в Договоре, в соответствии с положениями п.7.4 Договора. Под существенным нарушением Участником долевого строительства условий Договора, влекущим за собой право Застройщика отказаться от исполнения Договора, подразумевается следующее:

7.3.1. при единовременной оплате по Договору – в случае просрочки внесения платежа на срок более чем на 2 (Два) месяца;

7.3.2. при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем 2 (Два) месяца;

7.3.3. В иных случаях нарушения Участником долевого строительства обязательств по Договору, когда право Застройщика на отказ от Договора предусмотрено законодательством, действующим на дату совершения Участником долевого строительства соответствующего нарушения.

7.4. В случае наличия оснований, указанных в п.7.3 Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости устранения нарушения Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с описью вложения, которое не может быть направлено ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления письменного предупреждения, указанного в настоящем пункте, и при условии неисполнения Участником долевого строительства требования о погашении задолженности.

7.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном беспспорном порядке, без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора, отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Застройщиком условий, предусмотренных в Договоре. Под существенным нарушением Застройщиком условий Договора, подразумевается следующее:

7.5.1. неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 4.2. Договора, на 2 (Два) месяца, при отсутствии вины Участника долевого строительства;

7.5.2. неисполнение Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению в согласованный Сторонами срок недостатков, выявленных при передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.8. Договора, с просрочкой более чем на 1 (Один) месяц;

7.5.3. существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства подразумевается такое отступление от характеристик Объекта долевого строительства, предусмотренных п.1.3. Договора, требований технических регламентов, СНиП, Проектной документации, градостроительных регламентов и (или) иных обязательных требований, которое делает невозможным его использование по прямому назначению в качестве жилого помещения и не может быть устранено Застройщиком. Факт наличия отступлений должен быть подтвержден заключением независимой экспертной организацией, кандидатура которой согласовывается Сторонами.

7.6. В случае отказа Участника долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора по изложенным в п. 7.5. Договора основаниям, Договор считается расторгнутым со дня получения Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.5. Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты расторжения Договора и обращения Участника долевого строительства к Застройщику за получением денежных средств обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

7.8. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения договора обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченным им в счет Цены договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем, после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.9. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменной форме. При отсутствии вины Застройщика и при наличии его согласия на расторжение Договора Застройщик освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства. На основании соглашения о расторжении Договора с Участником долевого строительства Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора.

7.10. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, не указанным в Федеральном законе 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», Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора, за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора.

7.11. В случае расторжения Договора или отказа от его исполнения Участник долевого строительства утрачивает право на оформление в собственность Объекта долевого строительства.

7.12. Стороны соглашаются, что если в соответствии с 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» Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

7.13. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все возникающие разногласия и споры, связанные с Договором, путем переговоров.

8.2. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее по тексту – «Управление Росреестра»), вступает в силу с момента такой регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и распространяет свое действие на отношения Сторон,

возникшие с момента подписания Договора. Стороны договорились приложить все усилия к тому, чтобы зарегистрировать Договор и оказывать любое возможное содействие друг другу в ходе такой регистрации.

9.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

9.3. Признание одного или нескольких пунктов Договора недействительными не влечет недействительность Договора в целом.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая военные действия, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также любые запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия Договора, в том числе изменения действующего законодательства, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

10.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

10.3. В случае, если форс-мажор длится более 3 (Трех) месяцев, Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь права на возмещение другой Стороной убытков, являющихся следствием такого расторжения Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все уведомления, предупреждения или согласования, которые могут потребоваться или требуются для предоставления по Договору, составляются в письменном виде и вручаются лично под расписку либо направляются заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресам, указанным ниже.

11.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Договор составлен и подписан в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один – для Управления Росреестра и один – для Исполняющего Банка.

11.4. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – «Характеристика Объекта долевого строительства» - на 1 листе;
- Приложение № 2 – «Местоположение Объекта долевого строительства на плане Паркинга» - на 1 листе.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Север Санс Девелопмент СПб Северо-Запад»,
местонахождение юридического лица: 197110, город Санкт-Петербург, улица Барочная, дом 10, корпус 1 литер А, помещение 10-Н, ОГРН 1177847139843, ИНН 7813276840, КПП 781301001

РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЛАТЕЖА:

Р/с _____, Филиал "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК",
БИК 044030786,
Кор/сч 3010 1810 6000 0000 0786

Участник долевого строительства:

ФИО

пол: мужской/женский,
дата рождения: 00.00.0000 года,
место рождения: _____,
паспорт: 00 00 000000 выдан: _____, дата
выдачи: 00.00.0000 года,
код подразделения: 000-000,
адрес регистрации: _____

Тел.: _____

ООО «СЗ «Север Санс Девелопмент СПб Северо-Запад»

_____/ Мельник Е.О. /

_____/ _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Договору № 00/00/0000-ЯР10-0-000 участия в долевом строительстве жилого комплекса «Светлый мир «Я-Романтик...». 9,10 этап строительства по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 24, (западнее Васильевского острова, квартал 21) от «00» _____ 0000 года

Характеристика Объекта долевого строительства

Условный номер машино-места	Этаж	Строительные оси	Проектная площадь машино-места, кв.м.

* Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства производится по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Паркинга

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства для размещения транспортного средства. Границы машино-места определены проектной документацией.

Застройщик:
ООО «СЗ «Север Санс Девелопмент СПб
Северо-Запад»

Участник долевого строительства:

_____ / Мельник Е.О. _____ / _____ /
/

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору № 00/00/0000-ЯР10-0-000 участия в долевом строительстве
жилого комплекса «Светлый мир «Я-Романтик...». 9,10 этап строительства
по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 24,
(западнее Васильевского острова, квартал 21)
от «00» _____ 0000 года

Местоположение Объекта долевого строительства на плане Паркинга

Застройщик:
ООО «СЗ «Север Санс Девелопмент СПб
Северо-Запад»

Участник долевого строительства:

_____ / Мельник Е.О. _____ / _____ /