

ДОГОВОР № // участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВиллаРосси», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и зарегистрированное в едином государственном реестре юридических лиц за номером 1137847000477, имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7805611044, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Павловой Валентины Кифовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) _____,
именуемый (ая) в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик принимает на себя обязательства своими силами и (или) с привлечением подрядных организаций **построить многоквартирный дом со встроенными помещениями по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, д.24, лит.А.** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома передать Дольщику в собственность Объект долевого строительства, указанный в п.2.1. настоящего Договора, а Дольщик принимает на себя обязательства принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи и уплатить обусловленную Договором цену.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Этажность: 4-5этажей

Общая площадь дома – 2 167,79 кв. м,

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

Материал перекрытий - монолитно-железобетонные,

класс энергоэффективности здания – А,

класс сейсмостойкости отсутствует.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома (далее - «Дом») на земельном участке площадью 2031 кв.м., кадастровый № 78:34:0004476:13, категория земель – «земли населенных пунктов» на основании:

1.2.1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок, бланк 78–АЗ 351780 от 21 марта 2014 г., запись от 21 марта 2014г. о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78-78-90/006/2014-304.

1.2.2. Разрешения на строительство № 78-015-0651-2019, выданного 02 апреля 2019 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Плановый срок окончания строительства дома – не позднее 28.04.2021 г.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства (при условии полной оплаты Дольщиком Цены договора) – не позднее 01.11.2021 г.

1.4.1. Стороны договорились о возможном досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Дольщику, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

В случае готовности Застройщика досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства, Застройщик уведомляет об этом Дольщика в соответствии с п.п.5.1, 5.2, 5.3. настоящего Договора.

1.5. Информация о Застройщике включает сведения, указанные в ст. 20 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»:

1.6. Ознакомиться с заключением о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом РФ №214-ФЗ, Дольщик вправе на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение (далее – Квартира) со следующими характеристиками:

Номер	Строительные оси	Этаж	Секция	Общая площадь Квартиры, м ²	Общая приведенная (проектная) площадь Квартиры, м ²	Кол-во комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
							Условный номер комнаты	Проектная площадь, м ²	Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
X	XX-XX	X	X	00,00	00,00	X	комната	00,00	кухня	00,00
							комната	00,00	ванная	00,00
									туалет	00,00
							комната	00,00	коридор	00,00
									балкон (приведенная площадь)	00,00

Местоположение Квартиры на плане этажа многоквартирного дома указано в Приложении №1 к настоящему Договору. План Квартиры указан Приложение № 2 к настоящему Договору.

2.2. Застройщик информирует Дольщика, что земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004476:13 является предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой пр., д.24, лит. А.

2.3. Квартира передается Дольщику без отделки, в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

2.4. Проектная площадь Квартиры, указанная в п. 2.1 Договора, является приблизительной и подлежит уточнению при проведении кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации). Допускается отклонение проектной площади Квартиры от фактической не более, чем на 2%. В случае превышения указанной нормы, Цена Договора подлежит корректировке (увеличению или уменьшению) в зависимости от фактической площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего договора.

2.4.1. В случае увеличения Цены договора Дольщик не позднее, чем за 3 (Три) банковских дня до даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, обязан произвести доплату суммы, на которую увеличилась Цена договора. Дольщик считается исполнившим свои обязательства по оплате Цены договора только после оплаты указанной суммы.

2.4.2. В случае уменьшения Цены договора Застройщик возвращает Дольщику сумму, на которую уменьшается Цена договора, в течение 3 (Трех) банковских дней с даты получения от Дольщика письменного заявления о возврате указанной суммы с указанием банковских реквизитов и банковского счета Дольщика.

2.5. В процессе строительства Дома возможно отклонение параметров помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не влекут изменения Цены договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.4. настоящего договора.

2.6. Стороны договорились, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого Дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства условиям Договора, проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора (т.е. Размер денежных средств, передаваемых Дольщиком по настоящему договору, для строительства Квартиры и оплаты услуг Застройщика), составляет: () рублей и оплачивается Дольщиком в сроки, установленные в Графике платежей (Приложении № 3 к настоящему Договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора, но в любом случае не ранее дня государственной регистрации настоящего договора.

Стоимость одного квадратного метра составляет __ (_____) рублей и применяется в случаях изменения Цены договора для проведения взаиморасчетов между Сторонами при увеличении/уменьшении Цены договора.

Для целей расчета Цены договора Стороны используют общую проектную площадь Объекта долевого строительства, под которой понимается общая полезная площадь всех помещений Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузлы, подсобные помещения, а также площадь балконов, с понижающим коэффициентом 0,3.

3.2. Цена договора может быть изменена:

1) по письменному соглашению Сторон;

2) в случаях, перечисленных в п.2.4., п.2.4.1, п.2.4.2. настоящего договора.

3.3. Дольщик не вправе требовать от Застройщика передачи Квартиры по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора. Застройщик освобождается от ответственности за передачу Квартиры с нарушением срока, предусмотренного п. 1.4. настоящего договора, в случаях, если к указанному сроку денежные средства по настоящему договору не уплачены Дольщиком полностью.

3.4. Застройщик обязуется, согласно ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту *Федеральный закон РФ № 214-ФЗ*) использовать средства Дольщика на строительство Дома. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком по настоящему Договору, по своему усмотрению, не противоречащим ст. 18 Федерального закона РФ №214-ФЗ, но при условии, что часть денежных средств, внесенная Дольщиком по настоящему договору будет израсходована Застройщиком на строительство Дома в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Дома, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Дома, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

3.5. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Дольщику санкций, предусмотренных Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004. Указанные санкции в Цену договора не включаются и оплачиваются дополнительно до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.6. Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Дольщиком денежных средств в размере, указанном в п.3.1. Договора, на счет эскроу, открываемый в _____ (указать банк – эскроу-агент) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Дольщика, являющегося владельцем счета (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: [Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.] (текст в квадратных скобках печатается в случае открытия счета эскроу в ПАО Сбербанк) [_____] (текст в квадратных скобках печатается в случае открытия счета эскроу в ином банке, заполняются данные о банке-эскроу-агенте в соответствии с требованиями 214-ФЗ)

Депонент: {Дольщик ФИО}

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ВиллаРосси»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____
(_____) рублей __ копеек

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): _____ (наименование, ИНН/КПП, расчетный счет, корр. счет, БИК.) *(текст в квадратных скобках печатается в случае открытия счета эскроу в ПАО Сбербанк)*

3.7. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____] (_____) рублей] *(выбрать нужное)* не позднее «__» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ *(конкретная дата)*.

Для исполнения аккредитива Дольщик поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о государственной регистрации настоящего Договора] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] *(выбрать нужное)*.

3.8. После предоставления документов, указанных в п. 3.7. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в _____ (указать банк – эскроу-агент) на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.»

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство дома в срок, установленный договором, с соблюдением требований к качеству, предъявляемым условиями настоящего договора, техническими регламентами, проектной документацией, градостроительными регламентами и иными обязательными требованиями.

Информация о ходе строительства Дома размещается на официальном сайте Застройщика: <http://лисийнос.com/>.

4.1.2. После окончания строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Дольщику для оформления права собственности Квартиру по Акту приема-передачи в срок, установленный Договором. При этом Застройщик обязуется, не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, письменно уведомить Дольщика о завершении строительства и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в соответствии с п.5.1. настоящего договора.

4.1.3. После окончания строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу пакет документов, необходимый для государственной регистрации жилого Дома как объекта недвижимости.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Заплатить цену Договора в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. После получения письменного уведомления от Застройщика принять Квартиру, указанную в п.2.1. настоящего договора, по Акту приема-передачи в соответствии с п.5.2. и п.5.3. договора.

4.2.3. До окончания гарантийного срока на Объект долевого строительства без согласования с Застройщиком не производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы по перепланировке и/или переоборудованию Квартиры (в т.ч. устройство ниш/проемов, возведение/снос перегородок, дверных проемов; менять расположение санитарных узлов, места прохождения стояков; места расположения радиаторов центрального отопления и др.), а также работы, затрагивающие фасад дома и его элементы.

4.2.4. Уведомлять Застройщика письменно не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня изменения Дольщиком фамилии и/или имени, отчества, адреса фактического места проживания и регистрации по месту жительства в период действия договора. В случае не исполнения или несвоевременного исполнения Дольщиком данной обязанности, письменные сообщения

Застройщика, отправленные Дольщику по ранее заявленному адресу и на указанные ФИО, считаются отправленными надлежащему лицу надлежащим образом.

4.2.5. Рассматривать и принимать решения, в связи с обращением Застройщика по поводу исполнения настоящего Договора, в т.ч. при оформлении дополнительных соглашений к Договору, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня получения обращений Застройщика.

4.2.6 Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Дома, в т.ч. расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов со дня подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п.5.3. настоящего договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру и/или факта пользования Квартирой. При этом данное обязательство Дольщика расценивается, как возникшее из Договора, добровольно принимается Дольщиком, и в последующем не может быть оспорено по мотивам несоответствия статье 153 Жилищного Кодекса РФ, ввиду того, что указанная норма устанавливает момент возникновения законной, а не договорной обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг.

4.2.7. Зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 3 (Трех) месяцев со дня приёма Квартиры по Акту приёма-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, считая от события, которое наступило позднее. Дольщик самостоятельно осуществляет действия необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, заявления о регистрации, договора), если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон, за свой счёт вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.2.8. Оплатить за счет собственных средств расходы по государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, изменений и дополнений к нему, уступки права требования по Договору (в случае заключения такого договора), а также пошлину за государственную регистрацию права собственности на Квартиру и иные любые платежи, связанные с регистрационными действиями по настоящему договору.

4.2.9. Дольщик обязуется своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с регистрацией настоящего договора и дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением прав на Квартиру. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

4.2.10. В целях исполнения гарантийных обязательств Застройщика, определенных ст. 7 Федерального закона РФ № 214-ФЗ, Дольщик обязуется не реже 1 (одного) раза в год в период действия гарантийных обязательств Застройщика в предварительно согласованное Сторонами время, допустить уполномоченного представителя Застройщика в Квартиру для осуществления контроля за состоянием Квартиры, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.

4.2.11. При производстве ремонтных работ в Квартире после подписания Акта приема-передачи обеспечить надежность и безопасность производимых ремонтных работ в Квартире, с соблюдением п.7.6. настоящего договора.

4.3. Дольщик вправе:

4.3.1. Уступить права требования по настоящему договору только после уплаты Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

Договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

4.3.2. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.3.3. Уступка прав обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик письменно, не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления срока передачи Квартир Дольщику, извещает его о получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и готовности исполнить обязательства Застройщика по передаче Квартиры, а также о необходимости принятия Квартиры Дольщиком и последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п.5.3. настоящего Договора, путем направления заказного письма по адресу Дольщика, указанному в разделе 11 настоящего Договора, с описью вложения и уведомлением о вручении, или путем вручения Дольщику лично под расписку.

Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам и электронной почте, и Дольщик в этом случае вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения по почте уведомления о необходимости приёмки Квартиры.

5.1.1. В случае возврата оператором почтовой связи заказного письма Застройщика, в котором содержалось письменное уведомление Дольщику о необходимости приёмки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в разделе 11 настоящего договора, обязательства Застройщика по извещению Дольщика считаются выполненными надлежащим образом, и отношения Дольщика и Застройщика по передаче Квартиры регулируются п.5.3. настоящего договора.

5.2. Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения извещения Застройщика, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Квартиры.

5.2.1. Для удобства Дольщика и Застройщика, в целях ускорения процедуры принятия Квартиры в течение срока, установленного п.5.2. настоящего договора, Стороны вправе предварительно (по электронной почте или телефону) согласовать конкретную дату и время принятия Квартиры Дольщиком в офисе Застройщика, с учётом общего графика Застройщика передачи Квартир в Доме.

5.3. В случае неявки Дольщика для подписания Акта приема-передачи Квартиры, уклонения или отказа Дольщика от принятия Квартиры в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения извещения Застройщика, Квартира признается принятой Дольщиком без претензий на 60 день со дня отправки извещения Застройщиком о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, о чем Застройщик составляет односторонний Акт. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, признаются перешедшими к Дольщику, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

5.4. Просрочка исполнения обязательства Дольщиками по приемке Квартиры в срок не освобождает его от уплаты платежей, указанных в п. 4.2.6. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение срока передачи Квартиры Дольщику Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременную передачу Квартиры Дольщику в следующих случаях:

6.1.1. Квартира не была передана Дольщику в срок по причине неполной оплаты Дольщиком Цены договора и/или других платежей, предусмотренных настоящим договором.

6.1.2. Просрочка исполнения Застройщиком обязательств явилась следствием действий и/или бездействия государственных органов и учреждений, при условии наличия обращения Застройщика в соответствующие государственные органы.

6.1.3. Просрочка исполнения Застройщиком обязательств связана с несвоевременным подключением Дома к городским инженерным сетям и их передач на баланс соответствующих организаций, по вине третьих лиц, в т.ч. энергоснабжающих организаций, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.2. В случае нарушения Дольщиком установленных договором сроков внесения платежей, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004, т.е. в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Дольщиком установленных сроков внесения платежей, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев (при оплате в рассрочку) или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца (при единовременной

оплате), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.4. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 4.2.3. настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику стоимость восстановительных работ и иные убытки, вызванные ненадлежащим исполнением Договора со стороны Дольщика.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обеспечивает строительство Квартиры с качеством, которое соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам и иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры в доме с любым из Дольщиков, участвующих в строительстве Дома.

Гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, а также на комплектующие к нему, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного Дольщиками или привлеченными им третьими лицами.

7.4. При приемке Объекта долевого строительства Дольщик обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

7.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Дольщик вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. Настоящим Дольщик и Застройщик соглашаются с тем, что многоквартирный дом является сложным инженерным сооружением, и Дольщик извещается о том, что любое вмешательство в инженерные системы и/или конструкции Дома может привести к необратимым последствиям и причинить вред общему имуществу многоквартирного дома или имуществу третьих лиц.

В целях предупреждения/исключения случаев причинения вреда общему имуществу Дома, Дольщик обязуется до начала производства ремонтных работ в Квартире собственными силами или силами привлеченных третьих лиц, подтвердить квалификацию специалистов, проводящих ремонтные работы в Квартире Дольщика, получая аккредитацию в управляющей организации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 4.1.2. и п. 4.1.3. настоящего договора.

8.1.1. Стороны обязуются подать настоящий Договор на государственную регистрацию в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Дольщиками комплекта документов, необходимого для проведения государственной регистрации договора.

8.1.2. Если Дольщик не представит необходимый комплект документов в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет

заключить и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.1.3. Дольщик вправе выдать доверенность на государственную регистрацию настоящего договора на указанное Застройщиком лицо, которое выступит представителем Дольщика при регистрации настоящего договора, при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию.

8.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8.3. Договор, может быть, расторгнут досрочно по соглашению сторон. Соглашение сторон вступает в силу с момента его государственной регистрации. Денежные средства, внесенные Дольщиком в счет оплаты Цены договора, возвращаются Дольщику Эскроу-агентом.

8.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать возврата денежных средств, уплаченных в счет Цены договора, в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ, и п.6.3. настоящего договора.

Застройщик до расторжения настоящего договора в письменной форме направляет Дольщику, предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования, при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщиков или одного из них от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора. Настоящий договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего путем переговоров. При достижении согласия результаты переговоров оформляются в виде протоколов к договору, подписываются обеими сторонами и являются обязательными для сторон наравне с настоящим договором.

Претензионный порядок урегулирования возникшего спора обязателен для Сторон. Срок рассмотрения претензий 10 (Десять) календарных дней.

9.2. В случае если в ходе переговоров Стороны не достигнут соглашения, споры подлежат разрешению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Дольщик дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под домом, в т.ч. на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

10.2. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения договора, таких как стихийные бедствия, (наводнение, пожар, землетрясение и т. д.), эпидемии, военные конфликты, государственный переворот, террористический акт, гражданские волнения, забастовки, постановления или распоряжения органов государственной власти и управления, и

любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон. Сроки выполнения обязательств сторон отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

10.2.1. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.2.2. В случае если вышеуказанные обстоятельства длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10.3. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

10.4. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются соответствующими нормами Федерального Закона РФ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

10.5. Все Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.6. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах один – Дольщику, один – Застройщику, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО «Специализированный
застройщик «ВиллаРосси»**
197341, г. Санкт-Петербург,
ул. Аккуратова, д. 13, лит.А, пом.15-Н
часть 4-6
Наименование банка: ПАО Сбербанк
Отделение Банка: Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр. 41
Корресп.счет: 010181050000000653
БИК 044030653
Расчетный счет 40702810355000058068
ИНН 7805611044
КПП 780501001
ОГРН 1137847000477
ОКПО 23184221
ОКАТО 40276561000
ОКТМО 40335000

Генеральный директор

_____ **Павлова В.К.**

ДОЛЬЩИК:

--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № __ /
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане этажа жилого дома

по строительному адресу:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор

Дольщик

_____ /Павлова В.К./

_____ /_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору №__ /
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

ПЛАН КВАРТИРЫ

Характеристики квартиры:

- потолки – без отделки;
- стены – без отделки;
- отопление – установка радиаторов;
- ГВС, ХВС – без сантехнического оборудования и без разводки по Квартире, установка узлов учёта;
- электроосвещение – разводка по Квартире, установка выключателей, розеток, без светильников, установка двухтарифных счетчиков;
- полы – монолитная плита без стяжки;
- двери – входная;
- окна – оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом без подоконников и откосов;
- оборудование для пожаротушения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор

Дольщик:

_____/Павлова В.К./

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору №__ /
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

Дата платежа	Сумма к оплате, руб.
В течение 5-ти рабочих дней после получения с регистрации договора долевого участия в строительстве	
2020 г.	Можно поквартально какого числа или добавить строчки в графике – по месяцам – день оплаты это день заключения ДДУ.
2020 г.	
ИТОГО:	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор

_____/Павлова В.К./

Дольщик:

_____/_____/

Исполнитель: