

ДОГОВОР №_БА1-ПО

участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Полюстровский проспект, участок 13

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РСТИ (специализированный застройщик)», ИНН 7813619985, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по Санкт-Петербургу 13.09.2018г. за Основным государственным регистрационным номером 1187847259236, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С, помещение 14-Н, часть 21, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Гриценко Константина Владимировича, 07.05.1984 г.р., паспорт 40 14 151428, выдан ТП № 12 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не г. Санкт-Петербурга 10.11.2014г., код подразделения 780-012, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Михаила Дудина, дом 25, корпус 2, кв. 540, действующего на основании доверенности от 26.05.2021 г., выданной на бланке 78 АВ 0082695, зарегистрированной в реестре за № 51/75-н/78-2021-3-251, удостоверенной Балуховой Галиной Ивановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____,
«_____» _____ года рождения, место рождения: _____, пол:
_____, семейное положение: _____, паспорт
_____, выдан _____ г.
_____, код подразделения _____, СНИЛС
_____, зарегистрирован по адресу: г. _____,
_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 «**Объект**» - создаваемое недвижимое имущество, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора.

1.2 «**Земельный участок**» – земельный участок с кадастровым номером №78:10:0005123:8614, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, муниципальный округ Финляндский округ, Полюстровский проспект, участок 13, площадью 7 457 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях №04/ЗКС-10817 от 14.01.2021 г.

1.3 «**Федеральный закон №214-ФЗ**» - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство №78-004-0227-2021, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 11.05.2021 г., Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке, Положительного заключения № ЗОС/170/78-001747 от 27.05.2021 г., выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

1.4 «**Квартира**» - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Участник

долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – до 31 декабря 2023 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее 30 июня 2024 г. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Основные характеристики Квартиры:

Объект	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Полюстровский проспект, участок 13
Секция	
Этаж	
Строительные оси	
Условный номер в соответствии с проектной декларацией	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Количество комнат	
Площадь комнаты-1 (кв.м.) (для студий - включая кухонную зону)	
Площадь комнаты-2 (кв.м.)	
Площадь комнаты-3 (кв.м.)	
Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	
Жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.):	
Кухня	
Коридор	
Гардеробная	
Ванная	
Туалет	
Совмещенный санузел	
Наличие и количество балконов (лоджий, террас)	
Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.)	

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными.

После ввода Объекта в эксплуатацию общая площадь Квартиры считается равной площади Квартиры, указанной либо в Техническом плане Объекта в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, либо - в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН»). При этом Стороны согласовали, что общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной общей площади Квартиры и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Также Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) в пределах 5 (пяти)% от общей площади

Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Кроме того, Стороны согласовали, что изменение площади, наименования лоджии/балкона/террасы не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

План Квартиры (Приложение №4) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4. Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартиры, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора составляет _____ (_____) **рублей _____ копеек**, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры).

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае возникновения разницы между площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или в ЕГРН, и общей площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п. 2.3 Договора. При этом во избежание разногласий Стороны согласовали, что до момента внесения сведений о Квартире в ЕГРН ее площадь считается равной площади, указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а после – считается равной площади, указанной в ЕГРН. Никакие иные способы и методы определения площади Квартиры для целей применения п.3.2 Договора Сторонами не применяются.

В указанном выше случае цена Квартиры соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение указанной выше разницы на условную цену одного квадратного метра, равную _____ (_____) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что цена Квартиры не изменяется, если указанная выше разница составляет менее 0,5 кв.м.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи; при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Квартиры и/или по Цене договора.

3.3. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию; при этом доплата производится Участником долевого строительства за счет собственных средств.

3.4. В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Участнику долевого строительства не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены договора указанной в п. 3.1. Договора на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (Эскроу-агент) (далее – «Счет эскроу») на следующих условиях:

- Депонент: Дольщик;
- Банк эскроу-агент: ПАО Сбербанк;
- Бенефициар: Застройщик;
- Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора;

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

- Срок внесения депонируемой суммы: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Кредитора).

- Срок ввода в эксплуатацию Объекта: до 31 декабря 2023 г.

- Срок условного депонирования: до 30 июня 2024 г.

- Банковский счет Участника долевого строительства, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче или переводе на иной счет: _____;

- Банковский счет Застройщика указан в статье 11 настоящего Договора.

4.2. Внесение Участником долевого строительства суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу производится с использованием безотзывного покрытого аккредитива (далее – аккредитив), открываемого Участником долевого строительства не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

- Банк-эмитент: _____;

- Исполняющий банк: _____;

- Условие исполнения аккредитива – в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора и представления Участником долевого строительства или Застройщиком исполняющему банку оригинала настоящего Договора с отметкой о его регистрации

в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

- Срок аккредитива - 120 (сто двадцать) дней с даты открытия;
- Расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.
- Аккредитив исполняется на счет эскроу, указанный в п. 4.1 Договора.

4.3. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке _____, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее – Правила), размещенных на официальном интернет-сайте Банка _____ по адресу _____, путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать Эскроу-агенту от имени Застройщика подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

В случае электронной государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Эскроу-агенту по электронному адресу _____ следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- настоящий Договор в формате pdf;
- электронные подписи Бенефициара и Депонента к настоящему Договору в формате sig;
- штамп о регистрации настоящего Договора в формате xml или pdf ;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации настоящего Договора в формате sig.

4.4. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после дней после наступления обстоятельств, предусмотренных ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ, направляются Банком _____ (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициару) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению с счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются Банком _____ (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 11 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

5.2. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к

процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры 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.

5.4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок, указанный в п. 2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2. Информировать Участника долевого строительства (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.3. Направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Участника долевого строительства или лично вручить уведомление Участнику долевого строительства под расписку.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 6.1.3 Договора, а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2 Договора.

6.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Участника долевого строительства к Застройщику в связи с их обнаружением.

6.2.5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.6 Договора.

6.2.6. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Участником долевого строительства Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.7. Соблюдать Правила проведения работ (Приложение №3 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Участником долевого строительства для выполнения работ в Квартире.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Участник долевого строительства, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

7.3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Участником долевого строительства ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

8. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Участника долевого строительства.

8.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.6. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Участнику долевого строительства, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока

влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и т.п. Участник долевого строительства обеспечивает самостоятельно и за свой счет.

9.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав (требований) по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязан в письменном виде уведомить Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента такой уступки.

Участник долевого строительства вправе перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц, только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

9.4. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.5. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Участнику долевого строительства под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Участнику долевого строительства по последнему известному Застройщику адресу.

9.6. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Участник долевого строительства.

9.7. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

9.8. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.9. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента. Местом арбитража является г. Санкт-Петербург, Россия. Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».

9.10. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

10.2. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;
- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов, в т.ч. - установленные в пользу Участника долевого строительства;

- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения; при этом, право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на созданные в результате такого изменения характеристик объекты;

- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;

- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Участника долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

10.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2 Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение Земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом №214-ФЗ.

10.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости.

10.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Участника долевого строительства, за государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

10.6. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – График внесения денежных средств;

Приложение № 2 - Технические характеристики;

Приложение № 3 - Правила проведения работ;

Приложение № 4 - План этажа.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»

Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С, помещение 14-Н, часть 21

ИНН 7813619985 КПП 781301001

ОГРН 1187847259236

р/с 40702810755000034611

в дополнительном офисе № 9055/1880 СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО БАНКА ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№51/75-н/78-2021-3-251 от 26.05.2021 г.

_____/ Гриценко К.В./

Участник долевого строительства

_____,
«____» _____ года

рождения, место рождения: _____,

пол: _____, семейное положение:

_____, паспорт

_____, выдан

_____ г. _____,

код подразделения _____, СНИЛС _____,

зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург,

Расчетный счет: _____, открытый в

___/реквизиты банка/_____

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____/_____

**ГРАФИК
ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

202__ год	
месяц	руб.
Январь	
Февраль	
Март	
Апрель	
Май	
Июнь	
Июль	
Август	
Сентябрь	
Октябрь	
Ноябрь	
Декабрь	
Всего:	

От Застройщика
Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№51/75-н/78-2021-3-251 от 26.05.2021 г.

_____ / Гриценко К.В./

От Участника долевого строительства
Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Технические характеристики

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Полюстровский проспект, участок 13

Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- Вид: многоквартирный;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: 23 995,0 кв.м.
- Количество этажей: 24,14,13, в том числе 1 подземный
- Каркас здания: монолитный железобетонный с несущими продольными и поперечными стенами, междуэтажные перекрытия;
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетон, газобетон;
- Потолки: монолитная железобетонная плита;
- Класс энергоэффективности: В (высокий);
- Класс сейсмостойкости: 5 баллов;
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, телефонной, телевизионной, домофонной сети (на этажах).

Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Установка ПВХ окон;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
- Установка счётчиков горячей и холодной воды;
- Установка радиаторов отопления;
- Установка тарифных электросчетчиков и квартирного эл.щитка;
- Точка подключения к домофонной сети с установкой абонентского оборудования.

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№51/75-н/78-2021-3-251 от 26.05.2021 г.

_____/ Гриценко К.В./

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____/_____/

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в многоквартирных жилых домах со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением и автостоянками (далее – «Объект»):

- Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
- При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
- Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
- Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
- Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накопление строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
- При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
- При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.

3. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

От Застройщика

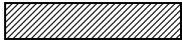
Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№51/75-н/78-2021-3-251 от 26.05.2021 г.

_____ / Гриценко К.В./

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____ / _____ /



- расположение квартиры № _____

План этажа

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№51/75-н/78-2021-3-251 от 26.05.2021 г.

_____ / Гриценко К.В. /

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____ / _____ /