

ДОГОВОР № МЗ-
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
с встроенно-пристроенным гаражом, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Малая Зеленина улица, дом 8, лит. А.

Дата заключения: «___» _____ 2020 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гардиен», адрес: 199034, Санкт-Петербург, Бугский пер., д. 4, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 05» мая 2012 года, за ОГРН: 1127847255326, ИНН: 7838475051, КПП: 780101001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Васичкиной Елены Владимировны, действующей на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за 78/б-н/78-2019-7-1445, удостоверенной 26 ноября 2019 года Акуленко Анатолия Ивановича нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, с одной стороны, и

гр. Российской Федерации (ФИО), _____ г.р., место рождения: _____, пол: ____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____; именуем в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гардиен», владеющее земельным участком на праве собственности и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, общей площадью 1549 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Зеленина, д. 8, лит. А, кадастровый № 78:07:0003180:1, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенным гаражом**, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Зеленина, д. 8, лит. А. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства (Дольщики) – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Квартира - жилое помещение Многоквартирного дома, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Проектная площадь Объекта долевого строительства не включает в себя площадь балконов, лоджий, террас.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.
- 1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Квартира»), со следующими характеристиками:

Условный номер	Этаж	Проектная площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования		Строительные оси
				Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²	

- 1.2.1. Площадь Квартиры, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).
- 1.2.2. Планировка Квартиры и ее расположение на этаже Многоквартирного дома отражены в Приложении № 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (**Приложение № 1**). Основные характеристики Многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к Договору.
- 1.2.3. Техническое состояние, в котором Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью (**Приложение № 2**).
- 1.2.4. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на Земельном участке, кадастровый № 78:07:0003180:1, площадью 1549 кв. м.
Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие:
- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, и необходимого для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома;
- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельных участков, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома с участием Дольщика;
- на выделение зон аренды в границах частей Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома, и на передачу выделенных зон в аренду на условиях, определенных Застройщиком;
- на снос (демонтаж) зданий, расположенных на Земельном участке;
Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, не влечет изменения Цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.
- 1.2.5. В случае, если регистрирующим органом будет затребовано отдельное согласие Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных п. 1.2.4. Договора, в течение 07 (Семи) календарных дней с момента получения письменного запроса.

- 1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Квартиры, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Квартиры, площадь Квартиры) подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.
- 1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в Санкт-Петербурге на ул. Малая Зеленина, д. 8 лит. А, точное расположение Объекта долевого строительства (Квартиры) в Многоквартирном доме.
- 1.5. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме указан в разделе 16 проектной декларации (п. 2.2. Договора).
- 1.6. Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.
- 1.7. Изменения элементов проекта строительства, повлекших изменение расположения в Объекте долевого строительства инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства признаются Сторонами несущественными и допустимыми, не являются нарушением условий Договора по требованию к качеству Объекта долевого строительства, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений фактическая площадь Объекта долевого строительства, изменится не более, чем на 1 (один) квадратный метр от Проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 31.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:
 - Разрешение на строительство № 78-013-0391-2019, выдано 15 октября 2019 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
 - Разрешение на строительство № 78-013-0391-2019 от 15 октября 2019 года, с изменениями от 09 апреля 2020 года, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
 - Заключение Комитета по строительству о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального Закона № 214-ФЗ, выданное 18 декабря 2019 года № 52/2019.
 - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет в ЕИСЖС на сайте <https://наш.дом.рф/> и на сайте: <http://baltcom.spb.ru/>, и может быть предоставлена для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: г. Санкт-Петербург, Бугский пер., д. 4, лит. А.
 - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.05.2019 года, номер и дата государственной регистрации права собственности 78:07:00003180:1-78/031/2019-4 от 10.06.2019 года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена Договора (долевой взнос) составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек.
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек для целей перерасчета п.3.3. Договора.
- 3.1.2. Цена Договора может быть изменена на основании п. 3.6. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.
- 3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, указанном в п. 3.1. Договора, в счет уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (также именуемого - Депонент) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемого - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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: 8-800-200-57-03, (также именуемый Банк/Эскроу-агент).

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Гардиен».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 коп.

Срок открытия Участником долевого строительства счета эскроу - 2 (Два) рабочих дня после подписания настоящего Договора.

Срок внесения Депонируемой суммы на счет эскроу - в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования Депонируемой суммы на счете эскроу: не более чем 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.3. Внесение денежных средств Дольщиком в счет уплаты цены Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

Не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства, помимо открытия счета эскроу, указанного в п. 3.2. Договора, обязуется путем зачисления денежных средств на счет эскроу осуществить резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО _____ на следующих условиях:

3.3.1. Сумма покрытия аккредитива - _____ (_____) рублей;

3.3.2. Срок действия аккредитива - _____ (_____) дней;

3.3.3. Платательщик: _____;

3.3.4. Банк-эмитент: _____;

3.3.5. Исполняющий банк: _____;

3.3.6. Банк Получателя: _____;

3.3.7. Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком Исполняющему банку настоящего Договора с отметкой о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, в результате чего Исполняющий банк перечисляет **в течение 05 (Пяти) рабочих дней** денежные средства, размещенные на аккредитиве, на счет эскроу, открытый Дольщиком в соответствии с п. 3.2. Договора.

3.4. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с пунктами 3.1., 3.6.1 Договора, на счет эскроу в полном объеме.

3.5. Участник долевого строительства вправе уплатить цену Договора досрочно, но не ранее даты регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке и не позднее окончания строительства Многоквартирного дома.

3.6. **Цена договора подлежит изменению в том случае**, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **1 м.кв. и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

3.6.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), будет **больше** Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **1 м. кв. и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, но не позднее даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **1 кв.м. и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего заявления, с указанием расчетного счета, на который должен быть произведен возврат. Денежные обязательства перед

Дольщиком по возврату денежных средств не исполняются, в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика.

- 3.7. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 1 кв.м. как в большую, так и в меньшую сторону, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.
- 3.8. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью и подлежащее государственной регистрации.
- 3.9. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 3.2., 3.3. Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном /Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.
- 3.10. Разница между ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта долевого строительства, является вознаграждением Застройщика и остается в собственности Застройщика, размер которого определяется по окончании строительства Многоквартирного дома. Моментом исполнения обязательства Застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 3.11. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

- 4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.
- 4.1.2. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 3 настоящего Договора, а также выполнить все иные необходимые действия обязанности оплаты цены Договора в порядке, предусмотренном в разделе 3 настоящего Договора, в течение 2 (Двух) дней с даты подписания настоящего Договора.
- 4.1.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.1. Договора, на счет эскроу в полном объеме.
- 4.1.4. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления все документы и информацию в соответствии с перечнем указанным в Федеральном законе № 214-ФЗ.
- 4.1.5. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 4.1.6. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков /дефектов в разумный срок.
- 4.1.7. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.
- 4.1.8. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
- 4.1.9. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, кровлю здания, несущие конструкции, в том числе и в самом Многоквартирном доме. В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено Застройщиком, либо административным надзорным органом, Участник долевого строительства обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы Застройщика по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору Застройщика, в срок, не более 7 (семи) дней.
- 4.1.10. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- 4.1.11. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.1.12. При осуществлении платежей по Договору путем перечисления их на специальный эскроу-счет указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору №МЗ-__ участия в долевом строительстве от «__» __2020 г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за ____ по Договору №МЗ -__ участия в долевом строительстве от «__» __ 2020 г., НДС не облагается».
- 4.1.13. Участник долевого строительства обязуется в течение 07 (Семи) календарных дней от даты подписания настоящего Договора, предоставить все необходимые документы, требуемые в установленном законом порядке, для подачи на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Росреестр по СПб).

4.2. Права и обязанности Застройщика:

- 4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.
- 4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 4.2.4. Застройщик включает в расходы Заказчика-Застройщика информационно-рекламные расходы, расходы, связанные с привлечением Дольщиков, и прочие необходимые расходы, без которых создание Объекта было бы невозможно.
- 4.2.5. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.
- 4.2.6. Застройщик вправе внести в Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
- 4.2.7. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
- 4.2.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от передачи Квартиры Дольщику в соответствии с пунктом 6.7. Договора.
- 4.2.9. Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт на Квартиру в случаях, указанных в пункте 6.5. Договора.
- 4.2.10. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 4.2.11. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 4.2.12. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Квартиры Дольщику с соблюдением условий передачи Квартиры, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора и погашения суммы неустойки (пени) согласно п. 8.2. Договора, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При этом Стороны установили, что Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику оригинал договора (соглашения) об уступке права требования по настоящему Договору с отметкой о государственной регистрации такого договора (соглашения) уступки права требования в уполномоченном регистрирующем органе, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации такого договора (соглашения) уступки права требования. Права Участника долевого строительства переходят к новому участнику

долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.

- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только с согласия Застройщика, с одновременным переводом долга (в том числе по пп. 3.6.1. п. 3.6. и п. 8.2. Договора) на нового участника долевого строительства, путем заключения трехстороннего Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.4. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.5. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 6.1. Срок окончания строительства Многоквартирного дома не позднее даты указанной в разрешении на строительство.
- 6.2. Срок передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства, в течение 9 (Девяти) месяцев с момента окончания строительства Многоквартирного дома.
- 6.3. Застройщик, после окончания строительства Многоквартирного дома, направляет Участнику долевого строительства заказным почтовым отправлением письменное уведомление о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором, о готовности Квартиры к передаче, о необходимости приемки Квартиры по акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора с указанием даты и времени, в которые Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Квартиры.

Помимо вышеуказанного способа, Застройщик вправе, после окончания строительства Многоквартирного дома, уведомить Участника долевого строительства любым законным и доступным способом (по электронной почте, по телефону) о готовности Квартиры к передаче, о необходимости приемки Квартиры по акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры, до момента полной оплаты Цены Договора и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с гл.3 Договора.

- 6.4. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика по Акту приема-передачи во владение и пользование Квартиру в сроки, указанные в п.6.2. Договора, либо обязан принять досрочно, если строительство Многоквартирного дома будет завершено ранее срока, указанного в п. 6.1. Договора.

Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приемки Квартиры, за исключением случая несоответствия состояния Квартиры условиям, изложенным в п.1.2. Договора, а также требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации. Несоответствие состояния Квартиры требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации должно быть подтверждено заключением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям, изложенным в п.1.2. Договора, требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи.

- 6.5. В случае непринятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства Квартиры вопреки правилам п. 6.4 Договора, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п.6.4 Договора, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п.6.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры с отметкой о неявке Участника долевого строительства (отказе Участника долевого строительства от приёмки Квартиры), и отправить один экземпляр такого Акта Участнику долевого строительства.
- 6.6. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, а также бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли общего имущества в Многоквартирном доме, включая содержание

придомовой территории и мест общего пользования, с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру, а если Акт не подписан Участником долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п.6.4. Договора, то - с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приемки-передачи Квартиры по правилам п.6.5. Договора. При этом, в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п.6.4. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость содержания Квартиры и общего имущества Объекта за период с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п.6.3. Договора, до даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры по правилам п.6.5 Договора.

- 6.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участника долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии со разделом 3 настоящего Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с пунктом 8.2. Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с пунктом 8.5. Договора. Отказ от передачи Квартиры Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.
- 6.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в Договоре.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

- 7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока на Объект долевого строительства начинается со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приемки-передачи.
- 7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 7.5. 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, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.
- 8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

- 8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.
- 8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего договора, Участник самостоятельно оплачивает, либо компенсирует Застройщику любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий Участника долевого строительства.
- 8.5. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора.
- 8.6. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, пожарами, наводнениями и другими природными стихийными действиями, изданием актов органов государственной власти. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в самом Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 9.1. Договора, либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 9.3. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 9.4. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 9.5. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.
- 9.6. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 9.7. В случае если Участник долевого строительства не заключит с Банком и Застройщиком договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 3 настоящего Договора, а также не выполнит все необходимые действия по внесению в полном объеме денежных средств на аккредитив в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора, в течение 02 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора, то Договор не порождает никакие права и обязанности у Сторон, и с наступлением указанного срока Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с любым третьим лицом.
- 9.8. Стороны установили, что в случае непредоставления Участником долевого строительства документов на подачу Договора на государственную регистрацию, в срок, установленный пп. 4.1.13. п. 4.1. Договора, условия настоящего Договора аннулируются в день, следующий за последним календарным днем, установленным в соответствии с пп. 4.1.13. п. 4.1. Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 10.1. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов (счет-квитанция, счет-извещение), выставяемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 10.2. В случае замены или получения Разрешения на строительство отличного от указанного в п.2.2. Договора, Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение в течение трех месяцев с момента получения Застройщиком нового Разрешения на строительство.
- 10.3. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.
- 10.4. Дольщик в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» дает Застройщику свое согласие на обработку своих персональных данных и предоставление их третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 10.5. Действия по подаче Договора на государственную регистрацию осуществляются только после исполнения Участником долевого строительства обязательств, указанных в п.п. 3.2., 3.3. Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, под арестом или запретом не состоят.
- 11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.
- 11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.
- 11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.
- 11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Соблюдение претензионного порядка обязательно.
- 11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в трех экземплярах: один для Участника долевого строительства, один для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.
- 11.9. Настоящий договор, а также любые дополнения и изменения к нему, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик
ООО «Специализированный застройщик
«Гардиен»

Адрес местонахождения: 199034,
Санкт-Петербург, Бугский пер., д. 4, Лит. А
Адрес для почтовой корреспонденции: 199034,
Санкт-Петербург, Бугский пер., д. 4, Лит. А
ОГРН 1127847255326, ИНН: 7838475051,
КПП: 780101001
р/сч 40702810655000052609 в Северо-Западном
банке ПАО «СБЕРБАНК» г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810500000000653
БИК 044030653

Представитель по доверенности

_____/Васичкина Е.В./

Участник долевого строительства

_____,
ИНН _____,
пол: _____, _____ г.р., место рождения:
гор. _____, паспорт ____ ____, выдан

_____ г., код подразделения: _____,
зарегистрирован по адресу: _____
Адрес для направления корреспонденции:
____, г. _____, ул. _____, дом ____, кв. ____.

Тел.:

Е-mail:

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору №МЗ-__участия в долевом строительстве
от «_» _____ 2020 года

Планировка Квартиры и ее расположение на этаже Многоквартирного дома

Застройщик
Представитель по доверенности

_____ /Васичкина Е.В./

Участник долевого строительства

_____ / ___/

1.1. Многоквартирный дом, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- назначение: жилое;
- этажность (без учета подземных этажей) – 9;
- общая площадь – 8 643,0 кв.м.;
- материал наружных стен - монолитный железобетон;
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: В высокий;
- сейсмостойкость – нет данных.

1.2. По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии, соответствующем проекту:

- без укладки всех видов полов;
- без приобретения и установки внутренних дверей (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сан.-тех. приборов и оборудования;
- без прокладки трасс водоснабжения и водоотведения в санузлах и кухне;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без малярных работ;
- без электрических плит;
- установлены оконные конструкции в соответствии с проектом;
- установлена проектная металлическая входная дверь в квартиру с замком, ручками и наличниками;
- выполнена прокладка кабельных трасс согласно проекту с установкой электромонтажных изделий (розеток, выключателей, электропатронов, звонка) и системы выравнивания потенциалов;
- выполнена прокладка кабельных трасс радиовещания с установкой розеток;
- установлены проектные системы отопления;
- цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
- квартирные счетчики ГВС и ХВС (горячего и холодного водоснабжения) расположенные в МОП;
- установлены счетчики тепловой энергии (системы отопления) расположенные в МОП;
- установлены краны со шлангами первичного пожаротушения;
- установлены квартирные электрические щитки с автоматическими аппаратами защиты (автоматами) и счетчиками электрической энергии;
- установлены автономные датчики пожарной сигнализации.

Участник долевого строительства собственными средствами и силами приобретает и устанавливает внутренние двери, сантех. оборудование, электроплиту, светильники, выполняет укладку чистых полов, отделку внутренних оконных и дверных откосов, прокладку трасс водоснабжения и водоотведения в санузлах и на кухне; штукатурные, малярные работы, оклейку стен обоями.

Обеспечение услугами связи (проводная телефония) и телевизионного вещания производится по отдельным договорам.

Застройщик
Представитель по доверенности

Участник долевого строительства

_____/Васичкина Е.В./

_____/_____/