

ДОГОВОР №

Участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной парковкой по адресу:

установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, участок 13, западнее дома 9-11, литера Л. Почтовый адрес ориентира: 191119, Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, уч. 13, западнее дома 9-11, литера Л.

Санкт-Петербург

«»2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТРУКТУРА-3», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за Основным государственным регистрационным номером 1187847169311 согласно листу записи Единого государственного реестра юридических лиц, выданному 14 июня 2018 года, ИНН 7814732172, место нахождения: г. Санкт-Петербург, улица Дибуновская, дом 22, литер А, помещение 6Н, в лице Генерального директора Урусова Николая Владимировича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Гр., именуем в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, участок 13, западнее дома 9-11, литера Л. Почтовый адрес ориентира: 191119, Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, уч. 13, западнее дома 9-11, литера Л., именуемый в дальнейшем «Объект», характеристики Объекта указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиру в указанном Объекте (объект долевого строительства – далее «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего договора и в Проектной Декларации, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленную настоящим договором цену и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Оплата Дольщиком цены договора в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, является основанием для возникновения, с момента государственной регистрации, права собственности Дольщика на Квартиру общей площадью 66,08 кв.м, количество комнат: 2 (Две) расположенную на 5 этаже Объекта, характеристики которой указаны Застройщиком и согласованы с Дольщиком в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Указание местоположения Квартиры на плане Объекта (соответствующего этажа) содержится в Приложении №2 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

При этом для целей расчета размера цены настоящего Договора стороны используют общую приведенную площадь Квартиры, под которой понимается общая площадь всех помещений Квартиры, плюс площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3 и площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, которая составляет 66,56 кв.м.

Кроме Квартиры Дольщик, по результатам строительства Объекта приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта, в том числе на земельный участок, указанный в пункте 1.3 настоящего договора, который, по окончании строительства, и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на жилые помещения в Объекте, переходит в общую долевую собственность всех собственников жилых и нежилых помещений в Объекте согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Общество с ограниченной ответственностью «СТРУКТУРА-3», являясь Застройщиком, имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 октября 2018 г.
- Разрешения на строительство Объекта: №78-001-0119.1-2018 от 13.11.2018 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, срок действия: до 31 декабря 2021 г. (выдано взамен разрешения на строительство № 78-001-0119-2018 от 01.06.2018 г.)
- Проектной декларации по Объекту № 78-001292 от 24 ноября 2018 г. размещенной в сети Интернет по адресу: <http://arthouse-spb.ru>.
- Заключения № 282/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20, 21 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» от 24 декабря 2018 г.

Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади Квартиры организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, агентами, государственными органами исполнительной власти,

поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному ТСЖ).

1.4. Застройщик обязуется использовать средства Дольщика на строительство Объекта. 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, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене настоящего Договора, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, 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 Объекта.

1.5. Стороны также признают, что общая цена настоящего договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) Объекта (совокупность всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта) и вознаграждение Застройщика за выполненные по настоящему договору услуги (работы). При этом размер вознаграждения Застройщика определяется как разница между ценой настоящего договора и суммой затрат Застройщика на строительство Объекта на момент передачи Объекта Дольщику. Вознаграждение Застройщика не может составлять менее 1% (Один процент) от цены настоящего договора. Часть средств Дольщика, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

1.6. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику: залог земельного участка и создаваемого на данном земельном участке объекта недвижимости.

1.7. Условием привлечения денежных средств Дольщика по настоящему Договору является исполнение Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

1.8. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира считается находящейся в залоге у ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт- Петербург», зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140) (далее по тексту - «Банк») в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

1.9. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования Дольщика, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Дольщика, вытекающих из настоящего Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

2. Сроки, передача Квартиры

2.1. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта 31 мая 2021 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в течение 12 (двенадцати) месяцев с даты срока окончания строительства, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 31 мая 2021 г., при условии полного выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств перед Застройщиком.

2.3. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный пунктом 2.1. настоящего Договора, в связи с чем передача Дольщику Квартиры не может быть осуществлена в срок, установленный п.2.2. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

2.4. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

2.5. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры.

2.6. Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры, принять ее и подписать Акт приема-передачи в течение 2-х дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности его к приемке должно быть направлено Дольщику не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении

строительства Объекта и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного срока был подписан Акт приема-передачи Квартиры, либо не позднее, чем за 2 дня до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора. Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для ее приемки, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан 2-хдневный срок для его приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.7. Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры, при несоответствии Квартиры требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устраниению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

При этом, Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи, и не имеет права отказываться от приемки Квартиры в течение 2-х дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устраниении недостатков, в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора. Сообщение об устраниении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

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

2.9. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 2.2 настоящего Договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры (п.2.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении одного месяца от даты, предусмотренной п. 2.2. настоящего Договора вправе составить односторонний Акт приемки-передачи Квартиры.

Данные действия могут быть предприняты Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, направленного Застройщиком Дольщику в порядке, предусмотренном п.2.6. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

3. Качество Квартиры, Объекта

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также Проектной Декларации и нормативным требованиям.

3.2. Стороны согласовали, что свидетельством соответствия Квартиры условиям настоящего Договора, отсутствия в ней существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая приведенная площадь Квартиры может отличаться от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры соответствующим уполномоченным лицом (организацией).

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Квартиры от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в пределах 5 % от общей приведенной проектной площади, как в большую, так и в меньшую сторону.

При этом будет производиться перерасчет цены настоящего Договора, по правилам, в соответствии с п.5.4. настоящего Договора.

3.4. В связи с указанным в п. 3.3. настоящего Договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

3.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимаются только:
отклонение фактического размера Квартиры от проектного размера Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего Договора;

непригодность Квартиры, для постоянного использования по назначению, что определяется по критериям, установленным действующим законодательством.

3.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Квартиру на устранение недостатков качества Квартиры.

Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, и начинает исчисляться с подписания Акта приема-передачи Квартиры. Указанный гарантийный срок не распространяется на технологическое и инженерное оборудование Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры составляет 3 (три) года и начинает исчисляться со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Объекте.

При этом, Застойщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, технологическое и инженерное оборудование Квартиры обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застойщик не будет нести ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменяя указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощитка без соответствующего согласования.

4. Обязательства Сторон

4.1. Застойщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему Договору.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены настоящего Договора, и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Квартиру, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект, путем подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застойщика для создания возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьей 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Дольщик самостоятельно осуществляет действия необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (и ипотеки Квартиры в силу закона в пользу Банка), за свой счет вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелю или порчей Объекта и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застойщика или Дольщика досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.

4.1.10. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о невыполнении или ненадлежащем выполнении Дольщиком обязательств по настоящему Договору, в т.ч. обязательств Дольщика по приемке Квартиры.

4.1.11. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Оплатить цену настоящего Договора из собственных и/или привлеченных денежных средств необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта в порядке, сроки, размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 2-х дней с момента получения уведомления от Застойщика о готовности Квартиры к приемке, если иной срок не указан в уведомлении Застойщика о необходимости приемки Квартиры, в указанных Застойщиком месте и время.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после полного выполнения Дольщиком обязательств по оплате в соответствии с разделом 5 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на лицо, принимающее права и обязанности Дольщика, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только при условии получения предварительного письменного согласия Банка.

Замена Дольщика в настоящем Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору в государственном органе, осуществляющем регистрацию недвижимости. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет уплачивая пошлину и неся иные расходы. Дольщик обязуется в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав по договору уведомить Застойщика о факте регистрации с предоставлением заверенной копии соглашения с отметкой о произведенной

регистрации сделки.

4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения сан.узлов, места прохождения стояков холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления, электрощитка в Квартире без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи.

Дольщику также не рекомендуется производить указанные действия после приемки Квартиры и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Квартиру в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелю или порчей Квартиры, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.9 настоящего Договора.

4.2.6. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ, энерго-, и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.5 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.7. Зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 2-х месяцев с момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

4.2.8. Перед осуществлением действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязан осуществить совместно с Банком все действия, необходимые для оформления, регистрации и выдачи Банку Закладной по правилам п. 1.7. настоящего Договора, удостоверяющей возникновение в силу закона ипотеки Квартиры в пользу Банка. Дольщик обязуется не подавать заявление о регистрации права собственности на Квартиру до выполнения своих обязательств по оформлению Закладной, которая предъявляется на государственную регистрацию одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру.

4.2.9. В течение 10 (десяти) рабочих дней представить в Банк заверенную Застройщиком копию Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, оформленного между Застройщиком и Дольщиком, и свидетельствующего о передаче Дольщику Квартиры.

4.2.10. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Дольщика досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.

5. Цена Договора

5.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Дольщиком Застройщику, **составляет** (далее по тексту – «цена настоящего Договора»).

5.2. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Дольщиком Застройщику

5.3. Оплата цены настоящего Договора осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Днем платежа по настоящему Договору признается день перечисления Исполняющим банком денежных средств, размещенных на аккредитиве, на расчетный счет Застройщика.

5.4. Если отклонение общей приведенной проектной площади Квартиры (указанной в абзаце втором п. 1.2 настоящего договора), от фактической общей приведенной площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера уполномоченного лица (организации) (с включением площади балконов с учетом соответствующих коэффициентов) по завершении строительства Объекта, не превышает 1 (одного) кв.м., то перерасчета цены настоящего Договора не производится. Если такое отклонение площади превышает 1 (одного) кв.м., Стороны обязаны осуществить перерасчет цены настоящего Договора, подписать соответствующее дополнительное соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей приведенной площадью Квартиры в течение 15 дней с момента получения результатов обмеров, исходя из размера цены настоящего Договора в пересчете на строительство одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы цены настоящего Договора, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

При этом цена настоящего Договора в пересчете на строительство одного квадратного метра не является стоимостью строительства одного квадратного метра общей площади Объекта или Квартиры с учетом положений п. 1.4 настоящего договора и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было иных целей, если только Стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену настоящего Договора.

5.5. Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади Квартиры, указанной в п. 1.2.

настоящего Договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

Цена настоящего Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия настоящего Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета из-за изменения площади Квартиры по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, если Стороны не предусмотрят дополнительным

соглашением иное.

5.6. В случае, нарушения Дольщиком срока внесения очередного платежа, установленного п.5.2. настоящего Договора, на срок более тридцати дней, в том числе внесения его не в полном объеме, такая просрочка является основанием для одностороннего отказа Застойщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего Договора.

5.7. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Дольщику предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире, а также об общем размере цены настоящего Договора, порядке и условиях расчета общего размера цены настоящего Договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса Дольщик уплачивает Застойщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

6.2. Застойщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных пунктом 2.6. настоящего Договора.

6.3. Застойщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной цены настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате цены Договора по правилам пункта 5.4. настоящего договора признается невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объеме.

6.4. В случае наличия каких-либо недостатков качества Квартиры, Дольщик вправе требовать от Застойщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик вправе принять Квартиру по Акту приема-передачи и все равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Дольщика составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застойщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры в течение двух дней, согласно пункту 2.6. настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включен в период просрочки Застойщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

6.5. В случае нарушения Дольщиком срока исполнения обязательства, указанного в пункте 4.2.7. настоящего договора по вине Дольщика Застойщик вправе потребовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), начисляемой на общую сумму цены настоящего Договора за каждый день просрочки до момента подачи Дольщиком документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, указанного в п.1.3. настоящего договора, на котором будет расположен вновь построенный Объект, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застойщика на участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на жилые и нежилые помещения в Объекте.

6.6. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

6.7. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по настоящему Договору, в том числе при дополнительной оплате цены настоящего Договора, осуществляется Дольщиком за счет его собственных денежных средств.

6.8. Любые суммы, подлежащие уплате/удержанию в соответствии с условиями настоящего Договора (кроме платежа, указанного в п. 5.2.2. Договора), не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Дольщику Банком по Кредитному договору, и не могут бытьдержаны из указанной суммы.

7. Действие Договора, расторжение Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Застойщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застойщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты).

Если Дольщик не представит Застойщику такую доверенность в течение двух календарных дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной, с представителем Застойщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застойщик будет вправе считать настоящий договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего Договора, и Застойщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру с любым третьим лицом.

7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

7.3. Замена стороны по настоящему Договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав, и перевод долга по договору) также подлежит государственной регистрации, права и/или обязательства по настоящему Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены

стороны по настоящему договору. До государственной регистрации замены Дольщика в договоре Застойщик обязан исполнять настоящий Договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по настоящему Договору, факт проведения каких-либо расчетов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застойщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счет исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застойщика от исполнения настоящего Договора в случаях, описанных в пункте 5.6. настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора Застойщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в ином письменном документе на имя Застойщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застойщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застойщиком. Настоящий Договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днем направления такого уведомления по почте или за днем вручения его Дольщику лично.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, указанных в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

7.7. При расторжении настоящего договора Застойщик будет обязан возвратить Дольщику все внесенные им по настоящему договору денежные средства в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня расторжения договора, если только более длительные сроки не установлены в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего Договора по умолчанию производится по месту нахождения Застойщика путем осуществления Застойщиком безналичного перевода денежных средств на лицевой (расчетный) счет Дольщика по следующим реквизитам: **р/сч.** Застойщик имеет право не осуществлять Дольщику какие-либо выплаты по настоящему Договору до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика, необходимыми для осуществления платежа, при этом Застойщик не будет считаться нарушившим обязательства по возврату Дольщику денежных средств (с учетом п. 7.8. настоящего Договора).

Если Дольщик не обратился к Застойщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты лицевого (расчетного) счета, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застойщику не известны реквизиты какого-либо счета Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застойщику денежные средства по настоящему договору, Застойщик вправе внести денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застойщика (с учетом п. 7.8. настоящего Договора).

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застойщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

7.8. При уменьшении цены настоящего Договора, а также при расторжении настоящего Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон настоящего Договора, а равно, как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Застойщик обязан или будет обязан осуществить возврат Дольщику уплаченных денежных средств по настоящему Договору (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратит силу по любым причинам, а также в иных случаях, когда Дольщик не приобретет право собственности на Квартиру и/или ипотека в силу закона в пользу Банка не возникнет в установленном порядке, возврат денежных средств, внесенных Дольщиком в счет оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств, предоставленных Дольщику в соответствии с Кредитным договором, производится Застойщиком на счет Дольщика, открытый в Банке, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты направления Застойщиком уведомления Банку о расторжении настоящего Договора, если иные сроки возврата денежных средств не предусмотрены Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором. При этом Застойщик обязан уведомить Банк по адресу его местонахождения, указанному в настоящем Договоре, путем направления письменного сообщения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении в течение 3 (трех) рабочих дней с даты расторжения (прекращения) настоящего Договора.

7.9. В иных случаях расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа Дольщика от его исполнения Застойщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего Договора.

7.10. В любом ином случае при расторжении настоящего договора, возврат денежных средств производится в порядке, предусмотренном в п. 7.7. настоящего Договора.

8. Прочие положения

8.1. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несет обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счет Дольщика, указав реквизиты этого счета, Застройщик вправе в соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, который обязан уведомить Дольщика об этом письменно.

Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене последним места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию.

8.3. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли Сторон.

8.4. Дольщик обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.5. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

8.6. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

8.8. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение 1 - Характеристики (Квартиры, Объекта);
- Приложение 2 - План Квартиры и ее расположение на этаже.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «СТРУКТУРА-3»

197183, Санкт-Петербург г, Дибуновская ул, дом №

22, литер А, помещение 6Н

ИНН 7814732172/КПП 781401001

ОГРН 1187847169311

р/сч. 40702810755000037621

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/сч. 30101810500000000653

БИК 044030653

Тел.: +7 (812) 6003333

Дольщик:

Гр. РФ

/./

/Урусов Н.В./

Приложение № 1

К Договору № Участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной парковкой по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, Звенигородская улица, участок 13, западнее дома 9-11, литера Л. Почтовый адрес ориентира: 191119, Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, уч. 13, западнее дома 9-11, литера Л от «» 2021 г.

Характеристики

1. Основные характеристики квартиры:

1.1. Квартира, условный № в осях на этаже.

1.2. Количество комнат: .

1.3. Общая площадь квартиры кв.м. (площадь комнат кв.м., площадь помещений вспомогательного использования кв.м.)

1.4. Площадь балкона 0 кв.м. (с коэффициентом 0,3)

1.5. Площадь лоджии 0 кв.м. (с коэффициентом 0,5)

1.6. Общая приведенная площадь 66,56 кв.м.

1.7. Квартира передаётся Дольщику в следующем техническом состоянии:

1.7.1. Квартира передается без отделки с обозначением границ помещений.

1.7.2. С установкой дерево-алюминиевых окон.

1.7.3. Пол: цементно-песчаная стяжка.

1.7.4. Вентиляция: естественная.

1.7.5. С выполнением разводки труб теплоснабжения, установкой металлических радиаторов.

1.7.6. С выполнением подвода электричества к квартирному щитку. Монтаж электрических сетей в квартире не предусмотрен.

1.7.7. С устройством стояков водоснабжения с установкой оконечных устройств (запорный кран) и водоотведения.

Разводка сантехнических труб не выполняется, отсутствуют сантехнические приборы (раковины, унитазы).

1.7.8. Входная металлическая дверь.

2. Основные характеристики Объекта:

2.1. Вид строительства – новое строительство

2.2. Назначение – многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной парковкой.

2.3. Этажность дома: – 8-ми этажный (в том числе 1 подземный этаж).

2.4. Общая площадь объекта капитального строительства – 8760,7 кв.м

2.5. Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

2.6. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным и сборномонолитным железобетонным каркасом стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей.

2.7. Класс энергоэффективности: А.

2.8. Сейсмостойкость: Классификация не требуется, поскольку населённый пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП.

Застройщик:

ООО «СТРУКТУРА-3»

197183, Санкт-Петербург г, Дибуновская ул, дом № 22, литера А, помещение 6Н

ИНН 7814732172/КПП 781401001

ОГРН 1187847169311

р/сч. 40702810755000037621

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/сч. 3010181050000000653

БИК 044030653

Тел.: +7 (812) 6003333

Дольщик:

Гр. РФ

_____//

_____ /Урусов Н.В./

Приложение № 2

к Договору № Участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной парковкой по адресу: по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, участок 13, западнее дома 9-11, литера Л. Почтовый адрес ориентира: 191119, Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, уч. 13, западнее дома 9-11, литера Л. от «» 2021 г.

План Квартиры и ее расположение на этаже

стоящегося многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной парковкой по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, участок 13, западнее дома 9-11, литера Л. Почтовый адрес ориентира: 191119, Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, уч. 13, западнее дома 9-11, литера Л.

План расположения Квартиры на этаже (выделено красным цветом):

Застройщик:

ООО «СТРУКТУРА-3»

197183, Санкт-Петербург г, Дибуновская ул, дом №
22, литер А, помещение 6Н

ИИН 7814732172/КПП 781401001

ОГРН 1187847169311

р/сч. 40702810755000037621

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/сч. 3010181050000000653

БИК 044030653

Тел.: +7 (812) 6003333

Дольщик:

Гр. РФ

_____ //

/Урусов Н.В./