

ДОГОВОР №__ТС0-ПО

участия в долевом строительстве

многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными гаражами и встроенно-пристроенным ДОУ на 100 мест. 1, 2, 3 этапы строительства по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 33, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей).

1 этап строительства. Корпус 12

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)», ИНН 7813475980, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 05 июля 2010г., свидетельство о государственной регистрации серия 78 №007767338, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером 1107847210657, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, д. 17, литера С, помещение 12-Н, часть 18, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Гриценко Константина Владимировича, 07.05.1984 г.р., паспорт 40 14 151428, выдан ТП № 12 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не г. Санкт-Петербурга 10.11.2014г., код подразделения 780-012, зарегистрированного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Михаила Дудина, дом 25, к. 2, кв. 540, действующего на основании доверенности от 19.10.2020г., выданной на бланке 78 АБ 8815584, зарегистрированной в реестре за № 51/75-н/78-2020-3-294, удостоверенной Балуховой Галиной Ивановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, с одной стороны, и

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 «**Объект**» - создаваемое недвижимое имущество, сведения о котором указаны в п.2.3. настоящего Договора. Проектная декларация Объекта размещена на сайте <https://наш.дом.пф>.

1.2 «**Земельный участок**» – земельный участок с кадастровым номером №78:34:0428601:1344, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 33, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), площадью 41912 +/- 72 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Соглашения от 14.06.2019 г. о досрочном выкупе к договору №А/ЗУ33 от 11.04.2018 г. аренды земельного участка с последующим выкупом; Акта приемки-передачи земельного участка в собственность арендатора от 14.06.2019 по соглашению о досрочном выкупе от 14.06.2019 к договору №А/ЗУ33 от 11.04.2018 г. аренды земельного участка с последующим выкупом от 11.04.2018.

1.3 «**Федеральный закон №214-ФЗ**» - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство № 78-015-0750-2021, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 19 июля 2021 г., Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – до **30 июня 2024** г.

2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1. настоящего Договора, в срок не позднее **25 декабря 2024** г. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

Основные характеристики Квартиры:

| | |
|---|---|
| Объект | Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными гаражами и встроенно-пристроенным ДОУ на 100 мест. 1, 2, 3 этапы строительства. 1 этап строительства. Корпус 12 |
| Адрес | г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 33, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей) |
| Секция | Секция 1 |
| Этаж | |
| Строительные оси | |
| Условный номер в соответствии с проектной декларацией | |
| Назначение Квартиры | жилое помещение |
| Количество комнат | |
| Площадь комнаты-1 (кв.м.) (для студий - включая кухонную зону) | |
| Площадь комнаты-2 (кв.м.) | |
| Площадь комнаты-3 (кв.м.) | |
| Приведенная общая площадь Квартиры (с балконами, лоджиями, террасами) (кв.м.) | |
| Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.) | |
| Жилая площадь Квартиры (кв.м.) | |
| Количество помещений вспомогательного использования | |
| Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.): | |
| Кухня | |
| Коридор | |
| Ванная | |
| Санузел | |
| Наличие и количество балконов (лоджий, террас) | |
| Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.) | |

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными.

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

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

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

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

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

3.3. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующую доплату в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию; при этом доплата производится Участником долевого строительства за счет собственных средств.

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

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения Участником долевого строительства Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), генеральная лицензия №1481 от 11.08.2015 г., место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 707 00 70 доб. 60992851; доб. 6099-5420; доб. 60996316 – для мобильных и городских (Эскроу-агент) (далее – «Счет эскроу») на следующих условиях:

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

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;
- Срок внесения депонируемой суммы: в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное);

- Срок ввода в эксплуатацию Объекта: до 30 июня 2024 г.;
- Срок условного депонирования: до 25 декабря 2024 г.;
- Банковский счет Участника долевого строительства, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче или переводе на иной счет: _____;

- Банковский счет Застройщика указан в статье 11 настоящего Договора.

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

- Банк-эмитент: _____;
- Исполняющий банк: _____;
- Сумма аккредитива: _____;
- Условие исполнения аккредитива – в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора и представления Участником долевого строительства или Застройщиком Исполняющему банку одного из следующих документов:

- оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации настоящего Договора,

- электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации

Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора;

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

4.3. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) заключить с Застройщиком и Участником долевого строительства трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу», размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: www.sberbank.ru, путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном «Общими условиями договора счета эскроу». Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Общих условий договора счета эскроу» в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном «Общими условиями договора счета эскроу».

Индивидуальные условия договора счета эскроу, надлежащим образом подписанные Депонентом и Бенефициаром, являются совместным предложением (офертой) Депонента и Бенефициара Эскроу-агенту заключить Договор счета эскроу. Индивидуальные условия договора счета эскроу могут быть подписаны Депонентом и Бенефициаром способами, указанными в «Общих условиях договора счета эскроу».

Эскроу-агент подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора Депонентом и Бенефициаром.

После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет Эскроу-агенту копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных Соглашением, между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, на счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

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

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

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

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Уплатить Цену договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки, которые установлены в п.4.1. настоящего Договора, и в размере (депонированная сумма), указанной в п.3.1. настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке, указанного в п.4.1. настоящего Договора (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

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

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

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

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

6.2.6. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного

повреждения Квартиры переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.7. настоящего Договора.

6.2.7. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.4. настоящего Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или неприятия Участником долевого строительства Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

8.6. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент

расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Участнику долевого строительства, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

9.7. Договор составлен в бумажном варианте по количеству сторон в Договоре, один экземпляр Договора подлежит переводу органом государственной регистрации прав в форму электронного образа и подлежит хранению уполномоченным органом регистрации прав в едином государственном реестре недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон по Договору. При этом электронный документ, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон. При использовании усиленных электронных квалифицированных подписей Стороны как участники электронного взаимодействия обязаны обеспечивать конфиденциальность ключей электронных подписей, в частности не допускать использование принадлежащих им ключей электронных подписей без их согласия; при этом путем подписания Договора на бумажном носителе Стороны выражают согласие на использование принадлежащих им ключей усиленной электронной квалифицированной подписи для подписания в электронной форме Договора и соответствующих заявлений о государственной регистрации прав и предоставление их в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной

подписью, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;
- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов;
- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения;
- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;
- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав.

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

10.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2. настоящего Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

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

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

10.6. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – График внесения денежных средств;

Приложение № 2 - Технические характеристики;
Приложение № 3 - Правила проведения работ;
Приложение № 4 - План этажа.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

**ООО «РСТИ на Глухарской
(специализированный застройщик)»**

Юр. адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект
Добролюбова, д. 17, литера С, помещение 12-Н,
часть 18

ИНН 7813475980, КПП 781301001,

ОГРН 1107847210657

р/с 40702810655000027168 в Северо-Западный
банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№ 51/75-н/78-2020-3-294 от 19.10.2020 г.

_____/К.В. Гриценко /

Участник долевого строительства

_____,
« ____ » _____ года

рождения, место рождения: _____,

пол: _____, семейное положение:
_____, паспорт

_____, выдан

_____ г. _____,

код подразделения _____, СНИЛС _____,

зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург,

Расчетный счет: _____, открытый в
_____/реквизиты банка/_____

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____/_____/

Приложение №1
к договору № _____
участия в долевом строительстве
от « ____ » _____ 202__ года

**ГРАФИК
ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

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

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№ 51/75-н/78-2020-3-294 от 19.10.2020 г.

_____ /К.В. Гриценко/

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Технические характеристики

к договору участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными гаражами и встроенно-пристроенным ДООУ на 100 мест. 1, 2, 3 этапы строительства по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 33, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей).

1 этап строительства. Корпус 12

Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- Вид: многоквартирный;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: 9499,8 кв.м.
- Количество этажей: 14, в том числе 1 подземный
- Каркас здания: монолитный железобетонный с несущими продольными и поперечными стенами, междуэтажные перекрытия;
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетон, газобетонные блоки;
- Потолки: монолитная железобетонная плита;
- Класс энергоэффективности: В ++(повышенный);
- Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов;
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, к домофонной сети, без установки абонентского устройства, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Установка металлопластиковых окон;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
- Установка счётчиков горячей и холодной воды;
- Установка радиаторов отопления;
- Выполнение монтажа электропроводки, монтаж розеток и выключателей, установка 2-х тарифных электросчетчиков и квартирного эл.щитка.

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№ 51/75-н/78-2020-3-294 от 19.10.2020 г.

_____/К.В. Гриценко/

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____/_____/

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

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

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№ 51/75-н/78-2020-3-294 от 19.10.2020 г.

_____/К.В. Гриценко/

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____/_____/

Приложение №4
к договору № _____
участия в долевом строительстве
от « _____ » _____ 202__ года



- расположение квартиры № _____

План этажа

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре за
№ 51/75-н/78-2020-3-294 от 19.10.2020 г.

_____/К.В. Гриценко/

От Участника долевого строительства

Участник долевого строительства

_____/_____/