

ДОГОВОР № ____-С2 участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

_____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Белевское», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по Санкт-Петербургу 05.08.2021, ОГРН 1217800120361, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Шахова Михаила Евгеньевича, с одной стороны,

и _____ года рождения, гражданство – Российская Федерация, пол – _____, место рождения – _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____ и имеющий(ая) паспорт _____, выданный _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

Застройщик и Дольщик вместе по тексту настоящего договора именуются «**Стороны**».

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Настоящий договор (далее - **Договор**) заключается в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – «Закон») и является договором участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенной автостоянкой и встроенным магазином на земельном участке с кадастровым № 78:12:0007145:4733, находящимся по адресу: **Санкт-Петербург, улица Седова, дом 89, корпус 5, литера К**, именуемого в дальнейшем «**Объект**».

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) силами привлеченных им третьих лиц построить (создать) Объект, после чего в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора передать Дольщику объект долевого строительства, определенный п.1.6. Договора.

Основные характеристики Объекта: жилой многоквартирный дом со встроенно-пристроенной автостоянкой и встроенным магазином; этажность - 7 этажей; общая площадь - 2 397,11 кв.м; материал наружных стен – наружные стены из бетонных блоков Полигран (или аналог) или монолитного железобетона, утепленных минераловатными плитами, с отделкой тонкослойной штукатуркой, с окраской; материал каркаса: монолитный железобетон; материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон; класс энергоэффективности – В; данные о сейсмостойкости – классификация не требуется согласно СП14.13330.2014.

1.3. Дольщик обязуется в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора уплатить Застройщику цену, определенную в соответствии с условиями статьи 2 Договора, принять от Застройщика объект долевого строительства, определенный п.1.6. Договора.

1.4. Строительство Объекта осуществляется на основании разрешения на строительство № 78-012-0480-2021, выданного 30 июня 2021 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.5. Плановый срок окончания строительства (создания) Объекта III квартал 2023 года. Застройщик вправе окончить строительство Объекта и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию до указанного срока и досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства Дольщику.

1.6. Объектом долевого строительства является жилое помещение общей площадью _____ кв.м, состоящее из _____ комнат(ы), с условным № _____ в осях _____ на _____ этаже Объекта, именуемое в дальнейшем «**Квартира**», имеющее по проекту основные характеристики, указанные в Приложении №1 к Договору.

Проектная общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными действующей нормативно-технической документацией, и составляет _____ кв.м.

1.7. Стороны достигли соглашения в том, что:

1.7.1. Фактическая общая приведенная площадь Квартиры, включая площади балконов, лоджий, террас, веранд, а также номер Квартиры и адрес Объекта будут определяться на основании данных технической инвентаризации Объекта, выполненной полномочной специализированной организацией, по тексту Договора именуемой «**ПИБ**».

1.7.2. Изменение проектной документации в части изменения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.6. Договора, в пределах 5 (пяти) % от указанной площади считается допустимой и не является основанием для расторжения Договора по требованию Дольщика.

1.7.3. Существенным изменением размера Квартиры будет считаться несоответствие фактической общей приведенной площади Квартиры проектной общей приведенной площади, указанной в п.1.6. Договора, более чем на 5 (пять) %, и/или несоответствие (в сторону уменьшения) фактической высоты помещений Квартиры более чем на 2 (два)% высоте, определенной проектом.

1.8. Привлечение денежных средств Дольщика по Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона.

1.9. В результате реализации своих прав по Договору Дольщик приобретает объект долевого строительства, определенный пунктом 1.6. Договора, в общую долевую собственность в следующих долях: _____ - ½ долю _____ - ½ долю. - **данный пункт включается в ДУДС только при приобретении Квартиры Дольщиками в долевую собственность.**

Статья 2. Цена договора и расчеты Сторон

2.1. Цена, которую Дольщик обязуется уплатить Застройщику по Договору, именуемая в дальнейшем «**Цена договора**», составляет ____ (____) рублей (НДС не облагается). Дольщик обязуется уплатить Цену договора в следующие сроки:

_____ (_____) рублей до _____ 202_ г., но не ранее государственной регистрации Договора.

2.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: **ФИО Дольщика**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Белевское»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № __ от __: *(при наличии задолженности по кредиту Бенефициара):*

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы *(в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара)*: ООО «Специализированный застройщик «Белевское», ИНН 7840097223, КПП 784001001, ОГРН 1217800120361, Р/сч. 40702810855000066026, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, К/сч. 30101810500000000653, БИК 044030653.

2.2.1. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей не позднее «__» _____ г. с использованием безотзывного, покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

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

Срок действия аккредитива: 180 (сто восемьдесят) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Дольщик поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации Договора/органа регистрации прав либо ПАО Сбербанк самостоятельно получает выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию Договора.

2.2.2. После предоставления документов, указанных в п. 2.2.1. Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Дольщиком и Эскроу-агентом.

2.3. Дольщик обязуется до подписания Сторонами соглашения (дополнительного соглашения), заключаемого во изменение Договора по инициативе Дольщика и по причинам, не зависящим от Застройщика, возместить расходы Застройщика по оплате госпошлины за государственную регистрацию соглашения (дополнительного соглашения).

2.4. Дольщик обязуется возместить расходы Застройщика по оплате госпошлины за государственную регистрацию соглашения (дополнительного соглашения), заключаемого во изменение Договора по инициативе Застройщика, если в результате действия (или бездействия) Дольщика в государственной регистрации соглашения (дополнительного соглашения) будет отказано.

2.5. Стороны установили, что при нарушении Дольщиком срока открытия аккредитива, указанного в п.2.2.1. Договора, Договор считается незаключённым.

Статья 3. Условия передачи и приемки Квартиры

3.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в срок **до 31 марта 2024 года** при условии надлежащего исполнения Дольщиком всех обязательств, исполнение которых в силу закона и/или Договора предшествует подписанию Акта приема-передачи.

3.2. Дольщик обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и готовности Квартиры к передаче (или в более поздний срок, указанный в сообщении) приступить к приемке Квартиры.

3.3. В случае неявки Дольщика в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика для осуществления приемки Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами при выявлении недостатков Квартиры), и/или не подписание Дольщиком акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Дольщика от принятия Квартиры, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры в порядке, установленном п.3.6. Договора.

3.4. Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа Дольщика от приемки Квартиры.

3.5. Если Дольщик нарушает сроки подписания акта приема-передачи более чем на 30 (тридцать) дней, он обязан уплатить Застройщику неустойку, которая исчисляется путем умножения общей площади квартиры по ведомости ПИБ на 40 (сорок) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства. Убытки, понесенные Застройщиком в связи с нарушением Дольщиком сроков приемки Квартиры, установленных Договором, Застройщик вправе взыскать в полной сумме сверх неустойки.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

3.7. Передача инструкции по эксплуатации Квартиры осуществляется по усмотрению Застройщика путем направления ее на адрес электронной почты Дольщика, указанный в разделе 12 Договора, и/или путем ее размещения на сайте Застройщика, и/или путем передачи Дольщику 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

3.8. По соглашению Сторон в Квартире Застройщик выполняет следующие работы:

- а) установка металлической входной двери;
 - б) установка оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами и подоконной доски из ПВХ;
 - в) внутренние тепловые сети – в полном объеме по проекту,
 - г) внутренние электросети с установкой приборов учета, выключателей, розеток, подключенными электрическими патронами. Для подключения электроплит предусматривается разводка с клемником (электроплиты не устанавливаются),
 - д) потолки – выровненная поверхность, окрашенная водорастворимой дисперсионной краской белого цвета,
 - е) покрытие полов комнаты, кухни и прихожей – ламинат с установкой плинтусов,
 - ж) покрытие пола санузла – напольная керамическая плитка,
 - з) стены санузла – стеновая керамическая плитка по всей высоте стен,
 - и) стены комнаты, кухни, прихожей – частичное выравнивание поверхности, оклеены обоями под покраску,
 - к) оборудование санузлов – трубная разводка с подключением сантехнического оборудования, раковина из керамики, ванна акриловая/поддон в комплекте с сифоном, унитаз, смеситель для ванной с душевым гарнитуром, смеситель для раковины, полотенцесушитель из нержавеющей стали,
 - л) установка глухой двери в санузел и комнату (в однокомнатных квартирах устанавливается дверь в кухню), включая комплект скобяных изделий и наличники,
 - м) лоджия, балконы – одинарное остекление, на полу цементно-песчаная стяжка,
 - н) разводка труб холодного и горячего водоснабжения, а также канализации от места водораспределения в квартире ко всем устройствам потребления: ванна, унитаз, раковина в ванной комнате.
- Вышеуказанные работы включены в Цену договора, указанную в п.2.1. Договора.

Статья 4. Ответственность Сторон

4.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в статье 2 Договора, Застройщик вправе потребовать от Дольщика выплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении Договора.

4.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.4. Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры произошло вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

4.5. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Законом для отказа Дольщика от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Дольщиком обязательств, предусмотренных Договором и/или Законом, Дольщик обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени), возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора; расходы, связанные с возвратом Дольщику денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Дольщику Квартиры и заключением Договора.

Статья 5. Дополнительные условия

5.1. Дольщик обязуется после подписания Акта приема-передачи без необходимых согласований, разрешений не производить работы, нарушающие целостность несущих конструкций и/или изменяющие размеры Квартиры, демонтаж инженерных систем, выполненных Застройщиком и предназначенных для обслуживания более чем одной квартиры Объекта (стояки водопровода и канализации, системы вентиляции и отопления, витражное остекление), а также не производить реконструкцию электросетей, в т.ч. узла учета электроэнергии. В противном случае Дольщик обязан возместить убытки Застройщика, вызванные нарушением данного обязательства.

5.2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, а также отклонение Квартиры и отдельных её помещений от осевых линий по проектной документации.

Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены договора.

5.3. Денежные средства, внесенные Дольщиком в счет оплаты Цены договора, и перечисленные после окончания строительства (создания) Объекта со счета эскроу на счет Застройщика, остаются в распоряжении Застройщика.

5.4. Гарантийный срок по Квартире, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Дольщику Квартиры по Акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года (если иное не установлено законом) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в построенном Объекте.

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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями (продавцами).

5.5. Любые письма, сообщения, уведомления, извещения, заявления, расчеты, документы и т.п. (далее именуются «уведомление») считаются направленными надлежащим образом, если они переданы Стороне (представителю Стороны) под расписку или направлены ценным письмом с описью вложения по почтовому адресу Стороны (получателя), указанному в Договоре, либо по адресам, указанным в уведомлениях Сторон, направленных в соответствии с п. 5.6. Договора.

Днем получения уведомления считается день его получения Стороной (получателем) или её представителем под расписку, но не позже чем 10 (десятый) день со дня надлежащего отправления уведомления другой Стороной. Настоящее условие не применяется в случаях, для которых законодательством Российской Федерации или Договором в обязательном порядке установлено иное.

5.6. В случае изменения платежных реквизитов и/или почтового адреса, Сторона обязана в течение 7 (семи)

дней направить соответствующее уведомление другой Стороне.

Уведомление Дольщика должно быть написано в присутствии полномочного представителя Застройщика или подпись Дольщика в уведомлении должна быть заверена нотариально.

Уведомление Застройщика должно быть подписано руководителем или полномочным представителем и содержать отпечаток печати Застройщика, а полномочия представителя Застройщика должны быть подтверждены документально.

В случае предоставления одной из Сторон неполного или несуществующего почтового адреса или реквизитов банка, недостаточных для проведения безналичного платежа, обязательства другой Стороны, исполненные по адресам и счетам, указанным в Договоре, будут считаться надлежащим исполнением обязательств.

5.7. В случае изменения фамилии, имени, отчества или других паспортных данных Дольщика, он обязан в течение 7 (семи) дней направить Застройщику уведомление, соответствующее условиям п.5.6. Договора, а также нотариально заверенные копии документов, подтверждающих изменения.

5.8. Не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования (далее - Изделия), определенных проектом на строительство Объекта, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компанией, производящей такие Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений Квартиры. При этом устанавливаемые Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, определенных проектом на строительство Объекта.

5.9. Застройщик вправе привлекать заемные денежные средства для строительства (создания) Объекта в виде целевых кредитов.

5.10. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Дольщик, заключая Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.11. Все споры, возникающие между Сторонами по Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

Статья 6. Прочие условия

6.1. Застройщик гарантирует, что Квартира не является объектом судебного разбирательства, не находится под запретом (арестом), а также не обременена правами третьих лиц.

6.2. Подписание документов, которые в силу закона или Договора должны быть подписаны Сторонами, должно осуществляться в офисе Застройщика по адресу, указанному в Договоре, в режиме рабочего времени Застройщика.

6.3. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами всех условий Договора.

6.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для Застройщика, Дольщика и государственного органа, осуществляющего регистрацию Договора.

6.5. Адрес и реквизиты Застройщика: ИНН 7840097223, КПП 784001001,
ОГРН 1217800120361, Р/сч. 40702810855000066026 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, К/сч.
30101810500000000653, БИК 044030653

Место нахождения по Уставу и фактическое, почтовый адрес: 191186 Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 25, литера А, помещ.41.

6.6. Почтовый адрес Дольщика: _____, номер телефона _____,
эл.почта _____.

6.7. Приложение к Договору:

- Приложение №1 План и местоположение на этаже Квартиры.

6.8. Подписи Сторон.

Застройщик

Дольщик

Шахов М.Е.

План
и местоположение на этаже Квартиры

Квартира с условным № _____

План _ этажа

Застройщик

Дольщик

_____ Шахов М.Е.
