

ДОГОВОР № _____
долевого участия в реставрации, ремонте и приспособлении
для современного использования объекта культурного наследия регионального
значения «Производственное здание кондитерского товарищества
«Георг Ландрин»»

Россия, Санкт-Петербург _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК «Георг Ландрин» (ООО «СЗ "ЖК "Георг Ландрин»), ИНН 4703183940, зарегистрированное 11.06.2021 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Ленинградской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1214700009886, адрес: 188671, Ленинградская область, м.р-н Всеволожский, С.П. Романовское, тер. Пр. Спутник, проезд Первый, стр. 1, помещ. А1.2.1.2, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании Доверенности, удостоверенной _____ нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург _____, на бланке серии _____, зарегистрированной в реестре за № _____, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) Российской Федерации _____, именуемый(-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц создать на земельном участке площадью 2 553,6 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005023:1/23, 78:36:0005023:1/24 далее по тексту – «Земельный участок», являющемся частью земельного участка с кадастровым номером №78:36:0005023:1, общей площадью 35 586 кв.м, находящемся по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 77/7, литера А, многоквартирный дом путем реставрации, ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия (далее - ОКН) регионального значения «Производственное здание Кондитерского товарищества «Георг Ландрин», являющегося частью ОКН регионального значения «Производственное здание Кондитерского товарищества «Георг Ландрин и труба заводская», на основании распоряжения КГИОП от 26.04.2019 № 224-р. (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), и после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном Договором, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - _____ - **комнатную квартиру, условный № ____, расположенную на ____ этаже, ____ блока**, Многоквартирного дома (далее по тексту – «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен полицейский адрес.

1.2. Стороны пришли к соглашению, что Объектом долевого строительства является квартира (далее – «Квартира») в создаваемом жилом Многоквартирном доме, указанном в п. 1.1 настоящего Договора.

Основные характеристики Многоквартирного дома и Квартиры, соответствующие проектной документации на дату заключения настоящего Договора, приведены в Приложении №1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

На планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью, Приложение №2, указывается расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, местоположение Квартиры на этаже создаваемого Многоквартирного дома.

Площади Квартиры, комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, указанные в Приложении №1, подлежат уточнению на основании документов, предоставленных органом (организацией) по государственному и техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением работ по отделке и установленным оборудованием, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.5. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на то, что на указанной в настоящем Договоре части земельного участка, а также на всем земельном участке в целом будет осуществляться, в том числе и после передачи Квартиры по акту приема-передачи, строительство объектов инфраструктуры, коммерческих объектов, объекта ДОО, а также новых многоквартирных домов.

1.6. Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на любое реформирование Земельного участка в период или после завершения создания Многоквартирного дома с правом сформировать часть Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, в самостоятельный земельный участок путем раздела Земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации Многоквартирных домов, установленных планом застройки Земельного участка и Проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения Многоквартирного дома. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома, данный участок целиком признается общим имуществом Многоквартирного дома и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем (Участников долевого строительства).

Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на любое реформирование Земельного участка в период или после завершения создания Многоквартирного дома с правом сформировать часть Земельного участка, на котором расположен объект ДОО, с элементами озеленения и благоустройства, в самостоятельный земельный участок путем раздела Земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации объекта ДОО, установленных планом застройки Земельного участка и Проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения ДОО. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации ДОО, данный участок подлежит передаче в государственную собственность Санкт-Петербурга.

При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Многоквартирном доме не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельных земельных участков для эксплуатации Многоквартирного дома и ДОО и не предназначенной для эксплуатации Многоквартирного дома и ДОО.

1.7. В границах земельного участка с кадастровым номером №78:36:0005023:1 расположен объект культурного наследия регионального значения ансамбль "Производственное здание Кондитерского товарищества "Георг Ландрин" и труба заводская", 1911-1912 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-кт, д. 77/7, лит. А, Б., согласно Распоряжению КГИОП от 26.04.2019 №224-р.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома подтверждается нижеследующими документами:

2.2.1. Разрешение №01-27-4/22-0-1, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 31.01.2022 года.

2.2.2. Договор субаренды части земельного участка от 28 октября 2021 года, заключенный между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «ЖК «Георг Ландрин» (ИНН

7801325927, ОГРН 1167847503010), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 17 ноября 2021 года, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись №78:36:0005023:1-78/011/2021-1411, Договор субаренды части земельного участка от 28 октября 2021 года, заключенный между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «ЖК «Георг Ландрин» (ИНН 7801325927, ОГРН 1167847503010), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 19 ноября 2021 года, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись №78:36:0005023:1-78/011/2021-1413.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения создания Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения создания Многоквартирного дома в соответствии с данными обмеров, предоставленными органом по государственному и техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, Стороны уточняют размеры общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по представлению интересов в органе, осуществляющем государственную регистрацию, что оформляется отдельным договором.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, не проданы, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Стороны пришли к соглашению, что размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору (Цена Договора), составляет _____ (_____) рублей ___ копеек (НДС не облагается).

Цена Договора, а также сроки оплаты, могут быть изменены только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором (п. 4.10. настоящего Договора).

4.2. Оплату Цены Договора Участник долевого строительства обязан произвести до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в сроки согласно Графику платежей, утвержденному Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4 к настоящему Договору) путем перечисления денежных средств, указанных в п. 4.1, на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

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;

Депонируемая сумма: _____;

Основанием для перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы является предоставление Бенефициаром в Банк следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- либо

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

4.3. До момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк следующем порядке:

Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив), на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО «Сбербанк». Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал и/или нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации настоящего Договора. После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

4.4. В течение пяти дней с даты подписания настоящего Договора Участник обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы банковских документов подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.1. настоящего Договора. Настоящим Участник выражает согласие на то, что Исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

4.5. Все связанные с аккредитивом комиссии оплачивает Участник долевого строительства.

4.6. В случае если в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии аккредитива на условиях, указанных в п. 4.3. Договора, обязательства Сторон по Договору, в т.ч. связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить (зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру с любым третьим лицом.

4.7. Если денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, не будут перечислены на счет эскроу по причинам, вызванным действиями Участника долевого строительства, а также в случае, если аккредитив окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрацией по причине приостановки или задержки последней, в связи с истечением срока действия аккредитива, Участник долевого строительства будет обязан незамедлительно либо продлить срок действия аккредитива, либо оплатить Цену Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу, указанный в настоящем Договоре.

4.8. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежная сумма, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, не поступит на счет эскроу с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя имел такую возможность (в частности, Застройщик или его представители не получили вовремя договор с регистрацией, не обратились вовремя в Исполняющий банк за исполнением аккредитива, хотя имели такую возможность), Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплаты суммы, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора. При этом, однако, Участник долевого строительства будет обязан незамедлительно оплатить сумму, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на счет эскроу, указанный в настоящем Договоре.

4.9. Положения пунктов 4.2.-4.8. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения пунктов 4.3.-4.8. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной

регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующий порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.10. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.11. При внесении денежных средств Участником долевого строительства или третьими лицами посредством перечисления денежных средств на счет эскроу обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, название договора, № договора, дата Договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет оплаты по настоящему Договору.

4.12. Если по результатам проведения государственного технического учета и/или технической инвентаризации фактическая общая площадь Квартиры без учета площади лоджий, балконов, террас будет отличаться от общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, в большую или меньшую сторону более чем на **1,5 (один целый пять десятых) кв.м**, производится изменение (перерасчет) Цены договора (п. 4.1. Договора).

Цена Договора по результатам перерасчета определяется как произведение общей площади Квартиры, определенной по результатам проведения государственного технического учета и/или технической инвентаризации, и цены 1 (одного) кв.м общей площади Квартиры, равной _____ (_____) рублей, 00 копеек.

Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства получившуюся разницу Цены договора в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения от заинтересованной стороны письменного заявления.

4.13. Расчетная цена для одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанная в пункте 4.12. настоящего Договора, применяется исключительно в случаях изменения цены и осуществления взаиморасчетов при ее уменьшении или увеличении в порядке, предусмотренном пунктом 4.12. настоящего Договора.

4.14. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий и/или террас по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору.

Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий и/или террас.

4.15. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках настоящего Договора не учитываются. Соответствующие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

4.16. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на создание объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена договора включает в себя пропорциональное возмещение всех возможных затрат Застройщика на создание Многоквартирного дома, в том числе, указанных в п. 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также всех затрат, связанных с вводом его в эксплуатацию.

В результате создания Многоквартирного дома у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после введения Многоквартирного дома в эксплуатацию. Указанная экономия определяется как разница между Ценой договора и суммой фактических затрат на создание Многоквартирного дома (в расчёте на приобретаемую Участником долевого строительства площадь), сформированной после завершения создания Многоквартирного дома. Образовавшаяся экономия остаётся в распоряжении Застройщика, является его собственностью.

4.17. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно на основании соответствующего письменного требования Застройщика.

4.18. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными

средствами в депозит нотариусу, то это осуществляется у любого нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург. Все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик письменно не менее чем за 30 календарных дней до наступления срока передачи Квартиры уведомляет Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры, о необходимости Участнику долевого строительства явиться для осмотра Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Уведомление Застройщик передает Участнику долевого строительства лично или в письменном виде заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, а также может направить в виде сообщения или электронного образа документа по электронной почте по адресам, указанным в Договоре.

5.2. Участник долевого строительства в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика осуществляет осмотр Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, что фиксируется в Акте технического осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт технического осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний он указывает их в Акте технического осмотра, который подписывается Участником долевого строительства окончательно после устранения указанных замечаний.

При наличии у Участника долевого строительства замечаний, он вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

5.3. В случае неявки Участника долевого строительства для осуществления осмотра Квартиры в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, Квартира и входящие в её состав элементы отделки, системы инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы, изделия признаются осмотренными Участником долевого строительства без замечаний, о чем Застройщик составляет односторонний Акт технического осмотра.

5.4. Участник долевого строительства в течение 30 календарных дней со дня получения им уведомления Застройщика, указанного в п. 5.1. Договора, либо в течение 7 рабочих дней после подписания Акта технического осмотра должен явиться по адресу, указанному в уведомлении Застройщика, для подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Участник долевого строительства не вправе отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи в случае подписания им Акта технического осмотра без замечаний или наличия подписанного Застройщиком одностороннего Акта технического осмотра.

5.5. В случаях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без замечаний по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п. 6.2.4. Договора, о чем Застройщик составляет односторонний Акт. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Подписание Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи возможно только при наличии у него сведений о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п. 5.1. Договора, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.6. Застройщик вправе задержать передачу Квартиры Участнику долевого строительства и подписание Акта приема-передачи в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по п.п. 4.2, 6.1.8. настоящего Договора, до полного и надлежащего исполнения

Участником долевого строительства указанных обязательств. В этом случае штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

5.7. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

5.8. Стороны признают, что приемкой Квартиры по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

6.1.2. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

6.1.3. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

6.1.4. О любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в пятнадцатидневный срок с момента их изменения.

6.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов в связи с исполнением настоящего Договора, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.7. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

6.1.8. В случае увеличения Цены договора в связи с обмерами Квартиры органом по государственному и техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету и увеличением общей площади, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.12. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.1.9. Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передает 1 (Один) экземпляр Договора Застройщику для его регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также оплаченную квитанцию госпошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

6.1.10. Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора выдает представителю Застройщика нотариально оформленную доверенность для осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией настоящего Договора, его изменений и расторжения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации и картографии по Санкт-Петербургу.

6.1.11. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры посредством заключения с управляющей компанией/ТСН/ЖСК, осуществляющей/-щим управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договор по управлению и технической эксплуатации (пп. 6 п. 2 ст. 153, п. 14 ст. 161, п. 1.1. ст. 162 ЖК РФ).

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан осуществлять создание Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

6.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту (Актам) приема-передачи в порядке, указанном в разделе 5 настоящего Договора.

6.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **31 марта 2024 года (включительно)**. При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до её передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.6. В случае уменьшения Цены договора, в порядке и случаях, предусмотренных п. 4.12. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства получившуюся разницу Цены договора. Проценты на указанную сумму не начисляются.

6.2.7. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу его нотариально удостоверенной копии и/или оригинала.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае просрочки внесения единовременного платежа в течение более чем два месяца или систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, согласно Приложению №4 к Договору (при его наличии), Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с п.п. 4, 5 статьи 5 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 РФ».

7.3. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с 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 РФ».

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.1.3 настоящего Договора Участник долевого строительства и лицо, являющееся цессионарием по заключенному договору уступки, солидарно уплачивают Застройщику штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

8.2. Расторжение договора в результате одностороннего внесудебного отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

8.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня, указанного в уведомлении об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне, но в любом случае не позднее 10 календарных дней с даты отправки такого уведомления. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 11 настоящего Договора.

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

8.6. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также в иных предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу случаях денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на банковский счет Участника долевого строительства, в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами, в том числе стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.2. После подписания Сторонами настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка, относящиеся к предмету настоящего Договора, теряют силу.

10.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе обратиться в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства или своему нахождению, Участник долевого строительства вправе обратиться в суд по своему выбору в соответствии с положениями действующего законодательства.

10.4. Все уведомления/сообщения по настоящему Договору могут быть направлены сторонами другой стороне следующими способами:

1) вручены в письменном виде лично стороне Договора или уполномоченному представителю. Полномочие может также явствовать из обстановки, в которой действует представитель. Уведомление/сообщение считается врученным в момент его передачи;

2) направлены через оператора почтовой связи заказным или ценным письмом с описью вложения. Уведомление/сообщение считается врученным получателю в зависимости от того, что наступит ранее:

- в дату вручения, указанную в уведомлении о вручении корреспонденции,

- в дату вручения по данным сервиса «Отслеживание» сайта ФГУП «Почта России» по адресу: <https://www.pochta.ru/tracking>

- в дату оформления оператором почтовой связи возврата почтового отправления, в том числе, в случае отказа получателя от его получения или в связи с отсутствием получателя по указанному им почтовому адресу (в том числе по данным сервиса «Отслеживание»).

3) направлены в виде электронного сообщения и/или электронного документа и/или электронного образа документа (далее – «Электронное сообщение») по адресам электронной почты сторон, указанным в разделе 11 настоящего Договора. Каждая из сторон обязана направлять электронное сообщение с использованием параметра запроса «уведомления о доставке сообщения». Электронное сообщение считается доставленным получателю в зависимости от того, что наступит ранее:

- в дату и время, указанные в сообщении электронной системы получателя о доставке электронного сообщения;
- в дату и время получения отправителем ответа получателя на свое электронное сообщение;
- по истечении 3-х календарных дней со дня отправки электронного сообщения.

Стороны признают юридическую силу электронных сообщений, документов, образов документов, направленных в рамках взаимоотношений по настоящему Договору.

10.5. Стороны обязуются обеспечить получение уведомлений/сообщений другой стороны, направленных, в том числе, почтовым отправлением или в электронном виде.

Стороны обязуются обеспечить сохранность доступа к своим электронным почтовым ящикам, не передавать логины и пароли третьим лицам и самостоятельно несут риски возможных негативных последствий утраты доступа к своим электронным почтовым ящикам.

В силу ст. 165.1. ГК РФ сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Действия, совершенные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.6. Обо всех изменениях реквизитов, адресов, контактной информации, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 (пятнадцати) календарных дней.

10.7. Все изменения и дополнения в настоящий Договор оформляются двухсторонним соглашением, подлежащим государственной регистрации.

10.8. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

10.9. Приложения к Договору:

Приложение №1 – Основные характеристики Многоквартирного дома и Квартиры

Приложение №2 – План квартиры и местоположение на этаже

Приложение №3 – Состояние квартиры

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Специализированный застройщик «ЖК

«Георг Ландрин»

Адрес: 188671, Ленинградская область, м.р-н

Всеволожский, С.П. Романовское, тер. Пр.

Спутник, проезд Первый, стр. 1, помещ. А1.2.1.2

ИНН 4703183940, КПП 470301001,

ОГРН 1214700009886

Расчетный счет 40702810855000070245

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 044030653

Корреспондентский счет 30101810500000000653

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ /

Приложение №1
к Договору № от года

долевого участия в Реставрации, ремонта и приспособления
для современного использования объекта культурного наследия регионального
значения «Производственное здание кондитерского товарищества
«Георг Ландрин»»

**Основные характеристики Объекта культурного наследия регионального
значения и Квартиры в соответствии с проектной документацией**

Условный №

Основные характеристики Многоквартирного дома

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	7
Общая площадь, м²	6322,4 кв.м
Материал наружных стен	Стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные по монолитным балкам
Класс энергоэффективности	В (Высокий)
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

Основные характеристики Квартиры

Блок	
Строительные оси	
Назначение	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная общепроведенная площадь, включающая площадь балконов и/или лоджий с понижающим коэффициентом	
Общая площадь (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ), м²	
Площадь комнат, м²	
Количество помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	
Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, м²	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение №2
к Договору № от ____ года

**долевого участия в реставрации, ремонте и приспособлении
для современного использования объекта культурного наследия регионального
значения «Производственное здание кондитерского товарищества
«Георг Ландрин»»**

Условный № _____

ПЛАН КВАРТИРЫ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ НА ЭТАЖЕ

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ /

Приложение №3
к Договору № от ____ года

**долевого участия в реставрации, ремонте и приспособлении
для современного использования объекта культурного наследия регионального
значения «Производственное здание кондитерского товарищества
«Георг Ландрин»»**

СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ

К моменту подписания акта приема-передачи Квартира должна быть в следующем техническом состоянии и должна соответствовать следующему уровню отделки:

№ п/п	Наименование конструктивного или планировочного элемента	Описание элемента по проекту
1	Потолок в жилых комнатах, коридорах, санузле, ванной комнате и кухне	Монолитная железобетонная поверхность по монолитным балкам без изоляционных, отделочных и защитных покрытий согласно проектной документации
2	Стены	Кирпичные стены оштукатурены без подготовки под отделку (шпаклевка не производится) согласно проектной документации
3	Перегородки в жилых комнатах, коридорах, санузле, ванной комнате и кухне	Квартира без выполнения внутриквартирных межкомнатных перегородок
4	Полы в жилых комнатах, коридорах, санузле, ванной комнате и кухне	Монолитная железобетонная поверхность с устройством цементно-песчаной стяжки без изоляционных, отделочных и защитных покрытий согласно проектной документации
5	Заполнение дверных проемов	Входная дверь глухая металлическая. Внутриквартирные дверные проемы без заполнения
6	Заполнение оконных проемов	Витражная система из деревянных профилей с энергосберегающими стеклопакетами без установки подоконных досок, изоляционных, отделочных и защитных покрытий, откосов согласно проектной документации.
8	Электроснабжение	Ввод силовой электрической сети в квартиру с установкой внутриквартирного щита без внутриквартирной разводки. Узел учета расположен в межквартирном коридоре или квартире согласно проектной документации.
9	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, приборы учета	Ввод сетей водоснабжения в квартиру без поквартирной разводки согласно проектной документации. Узел учета расположен на коллекторе в межквартирном коридоре.
10	Водоотведение	Стояки водоотведения согласно проектной документации без внутриквартирной разводки
11	Отопительные приборы, приборы учета	Ввод сетей отопления в квартиру с двухтрубной горизонтальной разводкой в стяжке пола до отопительных приборов включая их установку согласно

		проектной документации. Узел учета расположен на коллекторе в межквартирном коридоре.
12	Вентиляция	Согласно проектной документации
13	Оборудование кухонное	Отсутствует
14	Оборудование санузла и ванной комнаты	Отсутствует
15	Иное оборудование	Отсутствует

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение №4
к Договору № от ____ года

долевого участия в реставрации, ремонте и приспособлении
для современного использования объекта культурного наследия регионального
значения «Производственное здание кондитерского товарищества
«Георг Ландрин»»

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа (в рублях)
1*	До _____ года но не ранее даты государственной регистрации Договора	(_____) рублей 00 копеек

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник долевого строительства
