

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ ЭНДр _____ Н/6-7

Санкт-Петербург _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТ-3», ИНН 4707050067, зарегистрированное за ОГРН 1234700008718, юридический адрес: 188506, обл. Ленинградская, р-н Ломоносовский, д. Малое Карлино, д.25, помещ.4-Н, офис 18, в лице _____, на основании доверенности _____, выданной Генеральным директором Калачевым В.Б., действующим на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, ИНН _____, СНИЛС _____, пол – _____, место рождения - _____, гражданство __, (паспорт _____ выдан _____ от _____), зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц создать на земельном участке площадью 13 836 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, городской поселок Новоселье, имеющем кадастровый номер 47:14:0504001:7820, Многоквартирный жилой дом, корпус 6-7 со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом (далее – Многоквартирный дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства (*далее также Квартира*), указанный в п. 1.2 Договора.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, определен в Приложении № 1 и Приложении № 3.

Окончательная планировка, а также окончательный размер (в том числе размер общей приведенной площади) Объекта долевого строительства определяются на основании сведений, содержащихся в составленной перед выдачей Разрешения на ввод в эксплуатацию Ведомости помещений и их площадей, и поэтажного плана Многоквартирного дома (его части).

Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию 30 июня 2027 года. Учитывая, что указанный срок является ориентировочным, он может быть сокращён по решению Застройщика или увеличен, но в любом случае указанный срок наступит ранее срока, установленного абзацем 2 пункта 3.2. Договора.

1.2.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- Принадлежащего Застройщику права собственности на земельный участок с кадастровым номером 47:14:0504001:7820, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, городской поселок Новоселье, Многоквартирный жилой дом, корпус 6-7 на основании Договора купли-продажи земельного участка № 7820/2023 от 06.07.2023 г.; Земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» на основании Договора ипотеки № ДИ01_550В0153UMF от 26.03.2025 г.

- Разрешения на строительство № 47-14-117-2024 от 25.09.2024 г.

1.4. Участник долевого строительства до подписания настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными 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».

1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства не отчужден, в споре, под арестом и иными запретами не состоит, с даты заключения (регистрации) настоящего Договора не будет обременен правами третьих лиц.

1.6. Строительство (создание) Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком в том числе за счёт средств целевого кредита, предоставленного ПАО «Сбербанк России» на основании «Индивидуальные условия открытия невозобновляемой кредитной линии № 550B0153UMF от 26.03.2025 года».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Цена настоящего Договора, уплачиваемая Участником долевого строительства, определена как произведение цены 1 кв.м. общей приведенной площади такого жилого помещения, составляющей _____ (_____) руб. 00 коп и общей приведенной площади такого жилого помещения, рассчитанной в соответствии с ч. 1 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ (далее также - Площадь квартиры).

2.1.2. Цена Договора на момент его подписания _____ (_____) руб. 00 коп. и подлежит в дальнейшем изменению:

2.1.2.1. В случаях, оговоренных в п. 2.9. настоящего Договора.

2.1.2.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока и/или размера оплаты по любому платежу, указанному в Графике платежей (Приложение № 2 к Договору) два и более раза в течении срока действия Договора и/или просрочка внесения любого из платежей (в том числе внесение не в полном объеме), указанного в Графике платежей (Приложение №2 к Договору) более, чем на 30 календарных дней Цена Договора (цена 1 кв.м. общей приведенной площади) подлежит увеличению на 10 (десять) процентов на основании письменного Соглашения Сторон.

2.1.2.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору (ст. 392.3. ГК РФ) до полной оплаты Цены Договора, Цена Договора, указанная в п. 2.1.2. Договора, подлежит увеличению на 300 000 (триста тысяч) рублей до заключения Соглашения о перемене лиц в обязательстве (уступки) на основании письменного Соглашения Сторон.

2.1.2.4. В случае изменения требований к Состоянию Объекта долевого строительства, указанных в Приложении № 4 (изменение уровня отделки и/или состояния и/или оборудования Объекта долевого строительства), Цена Договора (цена 1 кв.м. общей приведенной площади) подлежит увеличению на 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей за каждый метр на основании письменного Соглашения Сторон.

2.2. Цена настоящего договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Разница между ценой Договора и фактической суммой, потраченной на проектирование и строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика, и возврату не подлежит.

2.3. Участник долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора и до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию обязан внести в сроки и порядке, определенные Приложением № 2 к Договору, денежные средства в размере, указанном в п. 2.1.2. настоящего Договора (далее также депонируемая сумма), на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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 Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (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: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: ООО «СЗ СТ-3»

Депонируемая сумма (цена Договора): _____ (_____) рублей _____ коп.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в размере, указанном в п. 2.1.2. настоящего Договора.

2.5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.6. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных всеми подпунктами п. 2.1.2. настоящего Договора.

2.7. Денежные средства, размещенные на счете эскроу, открытом физическим лицом (депонентом) для расчетов по договору участия в долевом строительстве, подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.8. Участник долевого строительства имеет право производить платежи досрочно, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

2.9. В случае, если после окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, размер общей приведенной площади объекта долевого строительства будет отличаться от общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, исходя из которой была определена Цена Договора на момент его подписания (п. 2.1.2. Договора), то Цена настоящего договора изменяется автоматически исходя из данных Ведомости помещений и их площадей и поэтажного плана, на основании которых рассчитывается общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, и стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, соответственно.

Превышение допустимого изменения общей площади помещения, являющегося объектом долевого строительства, не может составлять более 5 (пяти) процентов от общей площади, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Обязанность по проведению окончательных расчетов возникает у Участника долевого строительства на основании письменного уведомления о размере общей приведенной площади Объекта долевого строительства и окончательной Цены настоящего Договора в порядке п. 4.2.1. и 10.5. настоящего Договора. В Уведомлении Застройщик указывает банковские реквизиты для оплаты Окончательной Цены Договора.

Обязанность по возврату денежных средств (в случае уменьшения по результатам строительства общей приведенной площади объекта долевого строительства) возникает у Застройщика на основании письменного требования Участника долевого строительства. Такая обязанность подлежит исполнению в течение 20 рабочих дней с момента востребования.

При этом для определения общей приведенной площади Объекта долевого строительства Стороны руководствуются следующим:

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (также Площадь Объекта долевого строительства,) складывается из:

- общей площади жилого помещения, определяемой в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, и
- площади лоджий, веранд, балконов, террас с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве...».

При этом Стороны настоящим согласовали и подтверждают, что для расчёта цены настоящего договора (п.2.1.) они применяют площадь Объекта долевого строительства, установленную / определенную кадастровым инженером (или иным лицом, уполномоченным Законом, на составление Ведомости помещений и их площадей и поэтажного плана) перед вводом Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и указанную в Ведомости помещений и их площадей. Цена настоящего договора не подлежит изменению (перерасчету) в случае изменения площади Объекта долевого строительства после выполнения отделочных работ (даже в том случае, если согласно настоящего договора Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после выполнения отделочных работ) и независимо от того, какими документами, составленными после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, такие изменения подтверждаются (ведомостью помещений / кадастровым, техническим или иным паспортом / заключением кадастровых инженеров

или иных специалистов / данными кадастрового учета и т.п., и независимо от того, внесены ли такие изменения в сведения ЕГРН или данные кадастрового учета.

2.10. Окончательный расчет и полную оплату Цены настоящего Договора Участник долевого строительства обязан произвести до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется только после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и исполнения Участником долевого строительства своей обязанности по оплате окончательной Цены настоящего договора.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами акта о передаче (далее также - акта приема-передачи) Объекта долевого строительства, обязательным приложением которого является инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, указанная в п. 5.2 настоящего Договора.

Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком и принят Участником долевого строительства в срок не позднее 31 декабря 2029 года.

Датой получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию для целей исполнения настоящего Договора является дата, указанная на Разрешении на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а последний обязан его принять.

При этом Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом...».

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в разделе 11 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию и подписать Акт приема-передачи в предусмотренный в сообщении срок или, если такой срок не установлен, а равно в случае получения сообщения, позднее установленного в нём срока передачи – обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный в п. 3.2. настоящего договора срок и (или) отказе от принятия, Застройщик по истечении одного календарного месяца с момента истечения срока, предусмотренного для передачи (приемки) Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочного исполнения обязанности по передаче Объекта долевого строительства). При этом Объект долевого строительства считается принятым с даты, указанной в Акте, составленном в одностороннем порядке.

Указанные меры могут применяться в случае направления Участнику долевого строительства сообщения в порядке, указанном в п. 3.2. настоящего договора.

3.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия - с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1. Договора (с учетом изменений указанной цены в случаях и на условиях, установленных настоящим договором), и подписания Сторонами Акта о передаче Объекта долевого участия (в случае, указанном в п. 3.3. настоящего Договора - подписания Акта Застройщиком в одностороннем порядке).

3.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания Акта о передаче (также - акта приема-передачи) объекта долевого

строительства Застройщик, при условии надлежащего исполнения своих обязательств по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

3.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до момента его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи (дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) несёт Застройщик.

3.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в установленном законодательством порядке.

3.9. Акт приема-передачи подписывается Сторонами по адресу местонахождения офиса Застройщика, указанному в сообщении, направленном Участнику долевого строительства Застройщиком.

3.10. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что подключение горячего водоснабжения, лифтового оборудования и электроснабжения по постоянной схеме осуществляется после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства в течение не менее шести месяцев, но может быть осуществлено и ранее.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Выполнить все работы, услуги, необходимые для завершения строительства Многоквартирного дома и, в том числе Объекта долевого строительства, и получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства, предоставление которой предусмотрено нормами Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

4.1.3. Привлечь квалифицированные организации для осуществления функций по созданию Многоквартирного дома.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, и осуществлять их опубликование в предусмотренном законодательством порядке и сроки.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.6. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 3.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Выплатить денежные средства в объеме, порядке и сроки, установленные настоящим Договором. При этом в случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определяемой согласно п.п. 1.2. и 2.9. Договора на основании составленных перед вводом Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию Ведомости помещений и их площадей и поэтажного плана, и цены настоящего Договора, соответственно, - п. 2.9. Договора, Участник долевого строительства должен произвести полную оплату окончательной цены Договора в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика (с учетом положения п. 10.5. Договора).

4.2.2. В сроки, установленные настоящим Договором и (или) указанные в сообщении лично или через уполномоченного представителя (ст. 185, 185.1 ГК РФ) принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту о передаче.

4.2.3. До момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства произвести окончательный расчет с Застройщиком, в том числе по п. 2.9. Договора.

4.2.4. До получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей возникновение права собственности на Объект долевого строительства и согласования перепланировки и/или переустройства в установленном законодательством порядке Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переустройству Объекта долевого строительства, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией.

4.2.5. С даты, следующей за датой подписания (в том числе в одностороннем порядке Застройщиком) акта приема-передачи Объекта долевого строительства, нести расходы и оплачивать в соответствии со ст. ст. 154-158 Жилищного кодекса РФ:

- плату за содержание и ремонт помещения (Объекта долевого строительства), включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным

домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги;

а также заключить договор с эксплуатирующей организацией, которая будет осуществлять управление Многоквартирным домом, его обслуживание и эксплуатацию (управляющая компания), а в случае избрания иного способа управления Многоквартирным домом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

4.2.6. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов.

5.2. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено настоящим Договором (например, в п.п. 5.3.1., 5.3.2.) или императивными нормами ФЗ № 214-ФЗ, составляет три года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется по правилам ч. 5.1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

5.3.2. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год и исчисляется по правилам ч. 5.2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его 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) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.1.1. В случае нарушения Застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, общая сумма, подлежащая выплате Застройщиком Участнику долевого строительства, не может превышать 3 % от цены Договора, в соответствии с положениями ч. 4 статьи 10 Закона № 214-ФЗ.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Цены Договора.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу одновременно с переводом долга на это лицо осуществляется только при наличии письменного согласия Застройщика. При отсутствии письменного согласия Застройщика на перевод Участником долевого строительства долга по Договору на иное лицо Соглашение об уступке прав по настоящему Договору является ничтожным.

7.2. Застройщик имеет право удержать исполнение (задержать передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приемки-передачи) в порядке ст. 328 ГК РФ до момента полного исполнения Участником долевого строительства требований Застройщика установленных настоящим Договором, в том числе о возмещении убытков, выплате штрафных санкций за нарушение условий настоящего Договора.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, прямо установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом...» с особенностями, предусмотренными ст. 15.4.-15.5. указанного Федерального закона.

8.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом...».

8.4. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и отсутствуют иные основания для расторжения Договора.

8.5. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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 от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

В случае отказа уполномоченного банка (Эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

8.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон условия и порядок его расторжения, в том числе штрафные санкции и (или) отступное устанавливается Сторонами при согласовании условий расторжения.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в двадцатидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, их передача в орган регистрации прав, лежит на Застройщике. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в суммах и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением случая, предусмотренного п. 2.9. Договора, оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передачи в орган регистрации прав, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

10.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана письменно известить в течение 10 календарных дней с даты изменения в письменной форме другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. В случае не уведомления о новых реквизитах в указанный срок Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

Под отказом Участника долевого строительства от получения корреспонденции, направленной ему Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим договором Стороны, в том числе, договорились понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделения связи, за исключением документально подтвержденного случая временного отсутствия Участника долевого строительства на территории города (иного населенного пункта) указанного в разделе 11 настоящего договора.

Уведомление, указанное в п. 2.9. Договора в любом случае считается полученным Участником долевого строительства на 35 (тридцать пятый) календарный день с момента его направления (ст. 165.1. ГК РФ), что является основанием для возникновения у Сторон соответствующих прав и обязанностей.

10.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.6.1. Стороны также настоящим подтверждают, что условия Договора, на которых он заключается, являются значимыми для Сторон, и что возможное оспаривание в будущем каких-либо условий настоящего Договора должно рассматриваться как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ), как направленное на причинение вреда другой Стороне, т.к. на иных условиях данный Договор не был бы заключен.

10.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и (или) в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, разрешаются путем переговоров, либо передаются на рассмотрение в суд.

10.8. Настоящий Договор подписывается Сторонами в 3-х экземплярах, два из которых подписываются на бумажных носителях – по одному для каждой из Сторон, и третий, для подачи на государственную регистрацию, в соответствии с требованиями действующего законодательства электронный Договор с соответствующими электронными подписями Сторон.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СЗ СТ-3»

Юр.адрес: 188506, обл. Ленинградская, р-н Ломоносовский, д. Малое Карлино, д.25, помещ.4-Н, офис 18;

Почт.адрес: 188506, обл. Ленинградская, р-н Ломоносовский, д. Малое Карлино, д.25, помещ.4-Н, офис 18;

ОГРН 1234700008718, ИНН 4707050067, КПП 470701001, р/сч №40702810355000474037 в Северо-Западном Банке ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г.Санкт-Петербург, к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ИНН _____, СНИЛС _____, пол – _____, место рождения - _____, гражданство ____, (паспорт _____ выдан _____ от _____), зарегистрированный(ая) _____ по _____ адресу:

Телефон № _____, адрес электронной почты: _____

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1 - Характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства;
2. Приложение № 2 - График платежей;
3. Приложение № 3 - План Объекта долевого строительства;
4. Приложение № 4 - Состояние Объекта долевого строительства.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

В лице

_____ (_____)

Дов. № ____ от _____

Ответственный исполнитель:

_____ Телефон:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (_____)

Настоящим даю согласие на передачу при необходимости указанных в настоящем Договоре моих персональных данных третьим лицам, в целях обеспечения подписания электронного Договора, передачи для подачи/ подачи документов для государственной регистрации такого Договора, а также государственной регистрации права собственности, в соответствии с требованиями, установленными ст. 18 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

_____ (_____)

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Адрес земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, городской поселок Новоселье, многоквартирный жилой дом, корпус 6-7, кадастровый номер 47:14:0504001:7820.

Общая площадь этапа строительства	Назначение объекта	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Корпус, количество этажей	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
39175,62	Жилое помещение	монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	монолитные железобетон	13, в т.ч. 1 подземный	В	Не определяется согласно СП

Условный номер	Этаж, на котором расположена квартира	Оси	Число комнат	Общая приведенная площадь квартиры, кв.м., согласно ч. 1 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ и п. 2.1. Договора	Общая площадь, кв.м. согласно с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ	Жилая площадь, кв.м.	Приведенная площадь лоджии/веранды/балкона/terraces, кв.м., согласно ч. 1 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ	Площадь лоджии/веранды/балкона/terraces без коэффициентов, установленных согласно ч. 1 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ	Общая площадь, кв.м., согласно сноске 64 Приказа Минстроя России от 04.04.2022 N 239/пр и указанная в столбце 5 п. 15.2. Проектной декларации

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

В лице

_____ (_____)
Дов. № ____ от _____

Ответственный исполнитель:

Телефон:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (_____) _____

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа (в рублях)	Порядок оплаты
1.	до _____ г.	(_____) рублей 00 коп.	<p>Оплата данного платежа осуществляется Участником долевого строительства путём открытия Аккредитива на следующих условиях: Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, Участник долевого строительства открывает в Банке безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив), на следующих условиях: Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный); Платательщик: _____ Банк-эмитент: ПАО Сбербанк Банк получателя: ПАО Сбербанк Исполняющий банк: ПАО Сбербанк Условия оплаты: без акцепта; Срок действия аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) дней с даты открытия.</p> <p>Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на счёт эскроу, открытый Участником долевого строительства на основании пункта 2.3. настоящего Договора.</p> <p>Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику представить в ПАО Сбербанк в электронной форме в виде скан-образа зарегистрированного ДДУ с отметкой о регистрации, или зарегистрированного ДДУ в электронном виде, или оригинала выписки из ЕГРН на бумажном носителе, с печатью регистрирующего органа, с подписью регистратора, с надлежащей записью о государственной регистрации Договора. Документы передаются с использованием защищенных электронных каналов связи в ПАО Сбербанк Застройщиком или иным лицом, уполномоченным Участником долевого строительства, по электронной почте на адрес rozn_akkred@sberbank.ru с почтового адреса: IMorozov@11n1.ru, либо SLozhkareva@11n1.ru, либо TMenshikova@11n1.ru, либо EPoloshuk@11n1.ru, IBondarenko@11-estate.ru</p> <p>Днём открытия Аккредитива считается день предоставления Участником долевого строительства в адрес Застройщика соответствующего уведомления от Исполняющего банка. Застройщик извещается путем вручения письменного извещения (авизо) в городе Санкт-Петербурге представителю Застройщика, либо по электронной почте по адресу: IMorozov@11n1.ru, либо SLozhkareva@11n1.ru, либо TMenshikova@11n1.ru, либо EPoloshuk@11n1.ru, IBondarenko@11-estate.ru не позднее даты, следующей за датой внесения денежных средств.</p> <p>Перечисление денежных средств с Аккредитива осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней, с момента предоставления указанных документов, на счёт эскроу, открытый Участником долевого строительства (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора.</p> <p>Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Участник долевого строительства.</p> <p>Если денежные средства по аккредитиву не будут своевременно перечислены на счёт эскроу по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, либо в случае приостановки государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства будет обязан продлить срок действия аккредитива. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа. Обязательство участника долевого строительства по уплате суммы, указанной в настоящем пункте, является исполненным с момента зачисления суммы аккредитива с корреспондентского счёта исполняющего банка на счёт эскроу в полном объёме.</p> <p>В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства имеет право продлить срок действия аккредитива.</p>
2.	до _____ г.	(_____) рублей 00 коп.	В порядке, предусмотренном п. 2.3. Договора
	Всего:		_____ (_____) рублей 00 коп.

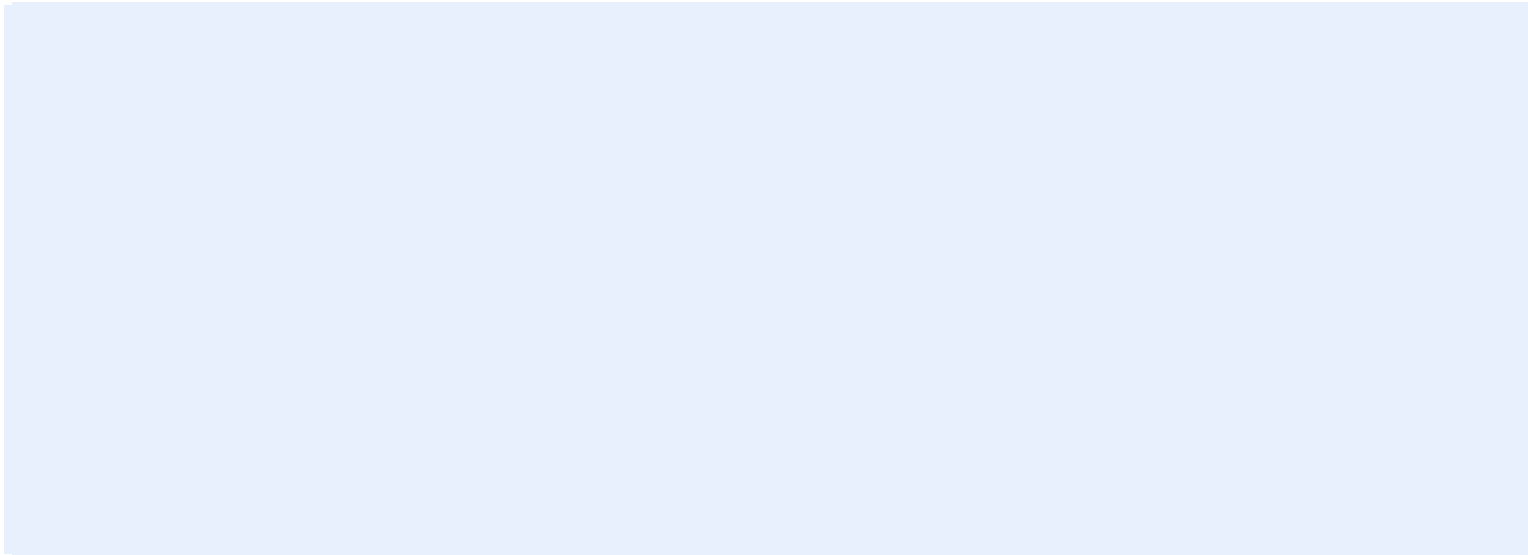
ПОДПИСИ СТОРОН УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗАСТРОЙЩИК
в лице

_____ (_____)
Дов № _____ от _____

Ответственный исполнитель _____
тел.: _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

В лице

_____ (_____)

Ответственный исполнитель:

_____ (_____)

Телефон:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (_____)

**СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(Уровень отделки квартиры «_____»)**

К моменту подписания Сторонами акта приема-передачи, квартира должна быть оборудована и соответствовать уровню отделки, согласно нижеперечисленному перечню:

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

В лице

_____ (_____)
Дов.№ _____ от _____

Ответственный исполнитель:

_____ (_____)
Телефон:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

_____ (_____)