

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ 21

г. Санкт-Петербург

« » декабря 2017 года

Акционерное общество «Пулковский Мезонин», ИНН 7810469280, зарегистрированное за ОГРН 1167847283218, юридический адрес: 196158, Санкт-Петербург, Пулковское шоссе дом 30, корпус 4, литера А, помещение 401 Б, в лице генерального директора управляющей организации – Акционерного общества «Управляющая компания СТМ» Шафрана Михаила Юльевича, действующего на основании решения единственного акционера Акционерного общества «СТМ-62» от 25.03.2016 года и Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа (без номера) от 06.07.2016 г, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и

_____, 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 построить (создать) на земельном участке площадью 6 177 кв. м., расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, участок 1 (южнее дома 30, корпус 4, литера А), имеющем кадастровый номер 78:14:0007691:9468, многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, административно-управленческий объект (далее – «Многоквартирный дом») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим Договором, 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 Квартиру) по Акту приема-передачи, указанный в п. 1.2 Договора.

1.2. Объект долевого строительства _____комнатная квартира, расположенная в секции № ____ на ____этаже__, строительные *оси* _____, условный номер (индекс) _____, общая приведенная площадь _____ м.кв., подлежит передаче Застройщиком после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, имеет характеристики, указанные в Приложении №1 к настоящему договору, и соответствует информации включенной в проектную декларацию Застройщика, которая опубликована в сети Интернет на сайте <http://www.mezonin.spb.ru>.

После завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию номер Объекта долевого строительства, окончательная планировка, а также его окончательный размер (в том числе окончательный размер общей приведенной площади) определяются на основании данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

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 78:14:0007691:9468, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе участок 1 (южнее дома 30, корпус 4, литера А) на основании выписки из ЕГРН от 08.08.2017 № 78/001/028/2017-8872
- Разрешения на строительство от 09 октября 2017 года № 78-011-0337-2017.

1.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией Застройщика 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», (далее - «Федеральный закон №214»).

1.5. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в споре, под арестом и иными запретами не состоит.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Цена настоящего Договора, уплачиваемая Участником долевого строительства, определяется исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства (далее также - Площадь _____ м.кв.), составляющей _____ руб. (_____) за 1 кв.м.

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

- в случаях, оговоренных в п. 2.5. настоящего Договора;
- в иных случаях, при условии достижения Сторонами соответствующей договоренности на основании двустороннего Соглашения.

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. В сумму затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства входят денежные средства, используемые Застройщиком в следующих целях:

- строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание).

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, на уплату арендной платы за такие земельные участки.

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами.

- Строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в состав которого входит объект долевого строительства, к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения.

- Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы.

- Возмещение затрат на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в состав которого входит объект долевого строительства.

- Возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

- Размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке.

- Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

- Оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика.

- Оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

2.4. Участник долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора обязан уплатить денежные средства, указанные в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщику в срок до 30.06.2020 г., в соответствии с графиком платежей, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате окончательной Цены настоящего Договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств, рассчитанных исходя из условий настоящего Договора в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика.

Окончательная Цена Договора определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанная в п.2.1., на величину

окончательного размера общей приведенной площади, полученной на основании данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

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

2.5. Стороны допускают, что фактическая общая площадь, а также фактическая приведенная площадь лоджий/балконов (при их наличии), могут отличаться от общей площади и приведенной площади лоджий/балконов, указанных в Приложении №1 Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади Квартиры (в пределах 5 % как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр, изменение Цены Договора не производится.

В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр (но не более 5% от общей площади Квартиры), Участник долевого строительства доплачивает Застройщику, либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей площади Квартиры, указанной в п. 2.1. Договора.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в Приложении №1 настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

При этом для определения общей приведенной площади Квартиры (Объекта долевого строительства стороны) стороны руководствуются следующим:

Общая приведенная площадь Квартиры (также Площадь Объекта долевого строительства,) складывается из общей площади жилых помещений, определяемой в соответствие 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 №214.

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 11.5. настоящего 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 течении 20 рабочих дней с момента востребования.

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

2.7. В случае изменения Цены Договора стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору.

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 **30 декабря 2020 года.**

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

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.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в разделе 12 настоящего договора почтовому адресу, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший уведомление 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 уведомлении срок или, если такой срок не установлен, в течении 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 10 календарных дней 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 о передаче, 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 приема-передачи 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 окончательного взаиморасчета в соответствии с п.2.6. Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия (в случае, указанном в п. 3.3. настоящего Договора - подписания Акта о передаче 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 приема-передачи 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) несет 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. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с действующим Законодательством. При этом Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) до момента полного выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

3.11. 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 течении 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 №214

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 предусмотренные 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 в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором, 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, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором. При этом в случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства и цены настоящего Договора, соответственно, - п. 2.5. 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 положений п. 2.4 и п. 11.5. Договора).

4.2.2. В сроки, установленные настоящим Договором и (или) указанные в уведомлении, лично или через полномочного представителя принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи.

4.2.3. До момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства произвести окончательный расчет с Застройщиком, в том числе по п.п. 2.5. -2.6. и разделу 7 Договора.

4.2.4. До получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей возникновение права собственности на Объект долевого строительства и согласования перепланировки в установленном законодательством порядке Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке 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.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 или товарищество собственников жилья) или вступить в товарищество собственников жилья в случае его создания, 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 технических регламентов, 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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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 со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

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. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- Объект долевого строительства, предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома, в составе которого он будет находиться,
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и указанный в п. 1.3. настоящего Договора.

6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства по договору также обеспечивается путем оплаты Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», согласно Федерального закона № 218 от 29 июля 2017 года.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. 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 многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 №214.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Участник долевого строительства имеет право в установленном Гражданским кодексом РФ порядке уступить свои права и обязанности по настоящему Договору, третьему лицу, только при наличии письменного согласия Застройщика путем заключения Соглашения об уступке прав требований. Соглашение об уступке прав по настоящему Договору, заключенное Участником долевого строительства без согласия Застройщика, является недействительным и не влечет возникновение у третьих лиц каких-либо прав и обязанностей по настоящему договору, в том числе на Объект долевого строительства.

У Застройщика не возникает обязательств перед новым участником долевого строительства в случае передачи ему своих прав и обязанностей по настоящему Договору Участником долевого строительства без письменного согласования с Застройщиком. При этом Застройщик не вправе отказаться от своего письменного согласия заключить Соглашение об уступке прав требований, если Участник долевого строительства оплатил Цену, указанную в пункте 2.1.2. настоящего Договора.

8.2. 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.

8.3. Участник долевого строительства, в качестве Залогодержателя земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора и принадлежащего Застройщику на праве собственности, предоставляет Застройщику согласие на образование новых земельных участков, предусмотренное ч. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации, для которых земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, будет являться исходным, для чего предоставляет Застройщику все необходимые для этого права, в том числе, но не ограничиваясь, право:

1) на проведение Застройщиком межевания (раздела) Земельного участка, на котором ведется строительство (создание) Многоквартирного дома, в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации и, как следствие, право на прекращение права собственности на Земельный участок в связи с прекращением существования Земельного участка как единого объекта недвижимости;

2) на образование новых земельных участков, с предоставлением Застройщику права самостоятельного согласования (уточнения) местоположения границ и/или площадей образуемых участков, в т. ч. образуемого земельного участка для строительства Многоквартирного дома и постановку на кадастровый учет образованных земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки;

8.4. Предусмотренное п. 8.3. настоящего Договора согласие Участника долевого строительства на образование земельных участков предоставляется Застройщику с момента вступления в силу настоящего договора, при этом оно продолжает действовать даже после исполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства и регистрации права собственности Участника долевого строительства на него. После регистрации права собственности Участника долевого строительства согласие на образование земельных участков будет считаться как данное им в качестве одного из собственников общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

9.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, установленных Федеральным законом №214.

9.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом №214.

9.4. 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 соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом №214.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от Цены Договора.

9.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, установленных Федеральным законом №214.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. 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).

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. 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.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением случая, предусмотренного п. 2.5. 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.

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

11.5. 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 происшедших 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 12 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 12 настоящего договора.

В случае неполучения Участником долевого строительства Уведомления, указанного в п. 2.5. Договора в связи с отказом от получения Уведомления, такое Уведомление считается полученным по истечении 35 календарных дней с момента его направления, что является основанием для возникновения у Сторон соответствующих прав и обязанностей.

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

11.7. 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.

11.8. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экз. – Застройщику, 1 экз. – для Участника долевого строительства, и 1 экз. для предоставления в орган регистрации прав.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Акционерное Общество «Пулковский Мезонин» 196158, г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.30, корп.4 лит.А ИНН 7810469280 КПП 781001001 ОГРН 1167847283218 р/с 40702810406000019106 Санкт-Петербургский ф-л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" БИК: 044030920 к/с 30101810000000000920 тел.:+7(812)3733019, ф. +7(812)3737618 info@mezonin.spb.ru info@stm-62.ru</p>	

13. 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.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

Генеральный директор
управляющей организации

_____/М. Ю. Шафран/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/