

ДОГОВОР №32а-2/1/К /Ж/

участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Патриотов, участок 4, (юго-восточнее пересечения с улицей Адмирала Черокова, квартал 32а-2)

Санкт-Петербург

г.

Закрытое акционерное общество «Балтийская жемчужина», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС России №15 по Санкт-Петербургу 22 марта 2005 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057810143918, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 005524936, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России №15 по Санкт-Петербургу, индивидуальный номер налогоплательщика/код причины постановки на налоговый учет (ИНН/КПП) 7801377058/783450001 (далее – «**Застройщик**») в лице _____ на основании доверенности, удостоверенной 06 сентября 2017 года Колпаковым Виталием Владимировичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Колпакова Владимира Вениаминовича, зарегистрированной в реестре за №4-94, выданной на бланке 78 АБ 3568302, с одной стороны, и

_____ **Российской Федерации** (далее – «**Участник долевого строительства**») с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», подписали настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с **Договором Застройщик** обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом на земельном участке с местоположением по кадастровому паспорту: г. Санкт-Петербург, проспект Патриотов, участок 4, (юго-восточнее пересечения с улицей Адмирала Черокова, квартал 32а-2), с кадастровым номером 78:40:0008339:5705, площадью 29 576 кв.м, адрес (местоположение) по разрешению на строительство: Санкт-Петербург, проспект Патриотов, участок 4, (юго-восточнее пересечения с улицей Адмирала Черокова, квартал 32а-2), (далее – «**Многоквартирный дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** (далее – «**Разрешение на ввод в эксплуатацию**») и исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате цены **Договора** в полном объеме передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную **Договором** цену **Договора** в порядке и на условиях, предусмотренных **Договором**, и принять **Объект долевого строительства** по **Акту приема-передачи** при наличии **Разрешения на ввод в эксплуатацию**.

Объектом долевого строительства является жилое помещение, описание и характеристики которого приведены в Приложении №1 к **Договору**, (далее – «**Объект долевого строительства**», «**Квартира**»), подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения **Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома** и входящее в состав **Многоквартирного дома**, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

Основные характеристики **Многоквартирного дома** приведены в приложении №1 к **Договору**.

1.2. **Участник долевого строительства** поручает **Застройщику**, а **Застройщик** принимает на себя обязательства за счет собственных, привлекаемых от **Участника долевого строительства** и иных лиц средств, обеспечить строительство **Многоквартирного дома** и производить финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством **Многоквартирного дома**.

1.3. При исполнении **Участником долевого строительства** обязательства по оплате цены **Договора** в полном объеме **Застройщик** обязан в предусмотренные **Договором** сроки передать **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязан принять от **Застройщика** по **Акту приема-передачи** **Объект долевого строительства**.

Основные характеристики **Объекта долевого строительства**, описание и исчерпывающий перечень оборудования **Квартиры** приведены в приложении №1 к **Договору**.

План (фрагмент плана) этажа **Многоквартирного дома** с отмеченным местоположением **Объекта долевого строительства** на этаже **Многоквартирного дома** и отображением расположения по отношению друг к другу частей **Объекта долевого строительства** приведен в Приложении №2 к **Договору**.

Основные характеристики **Многоквартирного дома**, основные характеристики, описание и исчерпывающий перечень оборудования **Объекта долевого строительства**, план и местоположение на этаже **Объекта долевого строительства**, состав общего имущества (далее – «**Общее имущество**») **Многоквартирного дома** приводятся в соответствии с разработанной и согласованной в установленном порядке проектной документацией (далее – «**Проектная документация**»).

1.4. Общая площадь **Квартиры** определяется как сумма площадей всех частей **Квартиры**, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, помещения вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая приведенная площадь **Квартиры** определяется как сумма **Общей площади Квартиры** и площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны признают, что **Общая площадь Квартиры** и площадь балконов, лоджий, веранд и террас, иные характеристики **Объекта долевого строительства** и **Многоквартирного дома** являются предварительными и по окончании строительства подлежат уточнению по результатам кадастровых работ, проводимых в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** и подписанный **Сторонами Акт приема-передачи** являются основанием для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства**.

1.6. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с возникновением у **Участника долевого строительства** права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на **Общее имущество Многоквартирного дома**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Объект долевого строительства**.

Сведения о составе **Общего имущества Многоквартирного дома** (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень и характеристики технологического и инженерного оборудования, предназначенного для

обслуживания более чем одного помещения в **Многоквартирном доме**, а также иного имущества, входящего в состав общего имущества **Многоквартирного дома** в соответствии с жилищным законодательством, приведены в проектной декларации **Многоквартирного дома**.

1.7. **Застройщик** гарантирует, что на момент подписания **Договора** имеет право на привлечение денежных средств **Участника долевого строительства** с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникает право собственности на **Объект долевого строительства**, право общей долевой собственности на **Общее имущество Многоквартирного дома**.

1.8. Строительство **Многоквартирного дома** осуществляется на основании:

- Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 №601 «О проектировании и строительстве многофункционального комплекса по адресу: Красносельский район, Петергофское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого)» с изменениями и дополнениями к нему;

- Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 14.05.2005, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу) (далее – «**Регистрирующий орган**») 23.08.2005 №78-78-01/0528/2005-557, с изменениями и дополнениями к нему (далее – «**Договор аренды земельного участка**»);

- Проектной декларации в отношении **Многоквартирного дома** с последующими изменениями и дополнениями;

- Разрешения на строительство №78-008-0297-2018 от 22.01.2018 (далее – «**Разрешение на строительство**»);

- Заключения № 213/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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» от 29.06.2018, выданного Комитетом по строительству Санкт-Петербурга.

1.9. Строительство **Многоквартирного дома** осуществляется на земельном участке, описание и характеристики которого приведены в пункте 1.1 **Договора**, (далее – «**Земельный участок**»), арендуемом **Застройщиком** по **Договору аренды земельного участка**.

Собственником **Земельного участка** является субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург.

Стороны признают, что кадастровый номер, границы (описание границ) и площадь **Земельного участка** являются предварительными и могут быть впоследствии изменены.

1.10. Проектная декларация размещена (опубликована) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.bpearl.net.

1.11. Отношения **Сторон** по **Договору** регулируются Федеральным законом Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена **Договора** составляет () _____ коп.

Цена **Договора** определяется как произведение цены 1 (одного) квадратного метра Общей приведенной площади **Квартиры** на Общую приведенную площадь **Квартиры**, указанную в Приложении №1 к **Договору**.

Цена 1 (одного) квадратного метра Общей приведенной площади **Квартиры** составляет () _____ коп.

Изменение цены **Договора**, указанной в настоящем пункте, производится исходя из фактической Общей приведенной площади **Квартиры** по правилам, предусмотренным пунктом 4.5 **Договора**.

2.2. Цена **Договора** включает в себя стоимость всех затрат на строительство **Многоквартирного дома** пропорционально доле **Участника долевого строительства** в праве общей собственности на **Общее имущество** в **Многоквартирном доме**, а также стоимость услуги **Застройщика**, которая определяется как разница между ценой **Договора** и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для строительства **Многоквартирного дома** и всего связанного с реализацией инвестиционного проекта по строительству **Многоквартирного дома**, наличие такой разницы и будет составлять окончательную стоимость услуги **Застройщика** (НДС не облагается) по организации инвестиционного проекта по строительству **Многоквартирного дома**.

Средства **Участника долевого строительства** могут быть израсходованы только на цели, предусмотренные Федеральным законом Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. Уплата цены **Договора** производится после государственной регистрации **Договора** путем внесения платежей одновременно или в установленный **Договором** период в безналичном порядке.

2.4. Расчеты по оплате цены **Договора** в сумме () _____ коп. осуществляются путем исполнения покрытого безотзывного аккредитива, открытого **Участником долевого строительства** в пользу **Застройщика** в согласованном с **Застройщиком** банке (далее – «**Банк-эмитент**»), путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, указанный в разделе **Договора** «АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН».

2.4.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты подписания **Договора** **Участник долевого строительства** открывает в **Банке-эмитенте** в пользу **Застройщика** аккредитив на сумму, установленную пунктом 2.4 **Договора**. Затраты, связанные с открытием и проведением расчетов с использованием покрытого безотзывного аккредитива, относятся на счет **Участника долевого строительства**.

2.4.2. Срок действия покрытого безотзывного аккредитива должен составлять не менее 120 (ста двадцати) дней с момента подписания **Договора** с возможностью пролонгации срока действия не менее чем на 60 (шестьдесят) дней. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива **Банком-эмитентом**, указанная в самом аккредитиве и в уведомлении об открытии аккредитива, направленном **Банком-эмитентом** в адрес **Застройщика**.

2.4.3. Условием исполнения покрытого безотзывного аккредитива является предъявление **Застройщиком** в **Банк-эмитент** нотариально заверенной копии или оригинала зарегистрированного в установленном порядке **Договора**. Оплата

цены **Договора** осуществляется не ранее даты заключения **Договора**. Получение **Застройщиком** денежных средств по аккредитиву осуществляется в пределах срока действия аккредитива. Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива, при этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

2.4.4. **Участник долевого строительства** обязуется пролонгировать срок действия покрытого безотзывного аккредитива не менее чем на 60 (шестьдесят) дней, если **Договор** не будет зарегистрирован **Регистрирующим органом** в срок, позволяющий осуществить расчеты по **Договору** с использованием покрытого безотзывного аккредитива.

2.4.5. В случае отказа **Регистрирующего органа** в государственной регистрации **Договора** по любым причинам и при отсутствии продления срока действия аккредитива денежные средства, размещенные **Участником долевого строительства** на аккредитиве, открытом в соответствии с пунктом 2.4.1 **Договора**, не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет **Участника долевого строительства**, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву.

В случае если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации **Договора** не будут устранены, и **Договор** не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, **Договор** считается незаключенным.

2.4.6. Положения пунктов 2.4.1-2.4.5 **Договора**, несмотря ни на что иное, указанное в **Договоре**, рассматриваются **Сторонами** как включенное 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) **Договора**.

2.4.7. Положения пунктов 2.4.1-2.4.5 **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 расчетах по нему будут считаться частью **Договора**, регулирующей 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.

2.5. Цена **Договора** в сумме, указанной в пункте 2.1 **Договора**, должна быть оплачена при условии государственной регистрации **Договора** в следующем порядке и в следующие сроки:

№ платежа	Дата платежа (не позднее)	Сумма платежа в рублях
1.		

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик** обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство **Многokвартирного дома**, в том числе **Объекта долевого строительства**, в соответствии с техническими регламентами, строительными нормами и правилами в области строительства (ранее и далее – «СНИП»), **Проектной документацией** и **Разрешением на строительство**.

3.1.2. По требованию **Участника долевого строительства** информировать его о ходе строительства **Многokвартирного дома**.

3.1.3. Обеспечить завершение строительства **Многokвартирного дома** и ввод его в эксплуатацию.

3.1.4. После получения **Разрешения на ввод в эксплуатацию** и при условии исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате цены **Договора** в полном объеме передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** в срок, установленный пунктом 4.1 **Договора**, по **Акту приема-передачи** в соответствии с условиями **Договора**.

3.1.5. Осуществлять иные действия, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Подать **Договор** на государственную регистрацию в **Регистрирующий орган** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов, подтверждающих открытие аккредитива, при условии предоставления **Участником долевого строительства** комплекта документов, необходимого для государственной регистрации **Договора**.

3.2. **Застройщик** имеет право:

3.2.1. До момента окончания строительства **Многokвартирного дома** самостоятельно вносить в **Проектную документацию** изменения, не затрагивающие описание и основные характеристики **Объекта долевого строительства**, приведенные в Приложении №1 к **Договору**.

3.2.2. Осуществлять иные действия, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, заключить договор управления **Многokвартирным домом** с управляющей организацией до заключения **Участником долевого строительства** договора управления **Многokвартирным домом** с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.3.1. Оплатить цену **Договора** в размере, порядке и сроки, предусмотренные **Договором**.

3.3.2. Принять от **Застройщика** по **Акту приема-передачи** **Объект долевого строительства** в день, указанный в уведомлении **Застройщика** о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.3 **Договора**.

3.3.3. Своевременно извещать **Застройщика** об изменении своего фактического адреса места жительства и/или места пребывания, паспортных данных, контактных телефонов.

3.3.4. Принять решение о способе управления **Многokвартирным домом** в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.5. В порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, заключить договор управления **Многоквартирным домом** с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.6. После подписания **Акта приема-передачи** и до заключения **Участником долевого строительства** договора управления **Многоквартирным домом** с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вносить **Застройщику** плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а в случае заключения **Застройщиком** договора управления **Многоквартирным домом**, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги такой управляющей организации.

3.3.7. Осуществлять иные действия и исполнять иные обязанности, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. **Участник долевого строительства** имеет право:

3.4.1. Уступить права требования по **Договору** только после уплаты цены **Договора** или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по **Договору** допускается с момента государственной регистрации **Договора** до момента подписания **Сторонами Акта приема-передачи**.

3.4.2. Осуществлять иные действия и выполнять иные обязанности, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Срок передачи **Объекта долевого строительства** от **Застройщика** **Участнику долевого строительства** – **4 (четвертый) квартал 2021 года**.

Застройщик имеет право досрочно осуществить передачу **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**. В таком случае **Застройщик** обязуется уведомить **Участника долевого строительства** в порядке, установленном пунктом 4.2 **Договора**, не менее чем за месяц до предполагаемого срока досрочной передачи **Объекта долевого строительства**.

4.2. **Застройщик** после получения **Разрешения на ввод в эксплуатацию**, но не менее чем за месяц до наступления срока передачи **Объекта долевого строительства**, указанного в первом абзаце пункта 4.1 **Договора**, направляет **Участнику долевого строительства** заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении письменное уведомление о завершении строительства **Многоквартирного дома** в соответствии с **Договором**, о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** по **Акту приема-передачи** в соответствии с условиями **Договора** (ранее и далее – «**Акт приема-передачи**») с указанием даты и времени, в которые **Участник долевого строительства** обязан прибыть для принятия **Объекта долевого строительства**.

4.3. **Участник долевого строительства** обязан принять от **Застройщика** **Объект долевого строительства** по **Акту приема-передачи** в срок, предусмотренный **Договором**.

Участник долевого строительства не имеет права отказываться от принятия **Объекта долевого строительства**, за исключением случая несоответствия состояния **Объекта долевого строительства** условиям, изложенным в Приложении №1 к **Договору**, с учетом положений пункта 4.5 **Договора**, требованиям технических регламентов, СНиП, **Проектной документации** и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, или наличия иных недостатков **Объекта долевого строительства**, которые делают его непригодным для использования по назначению. Признание непригодности **Объекта долевого строительства** для использования по назначению ввиду наличия в нем недостатков осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

4.4. В случае отказа **Участника долевого строительства** от принятия или уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** вопреки правилам пункта 4.3 **Договора** при отсутствии обстоятельств, изложенных в пункте 4.3 **Договора**, **Застройщик** по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного **Договором** для передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний **Акт приема-передачи** **Объекта долевого строительства** с отметкой о неявке **Участника долевого строительства** (отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства**), и направить 2 (два) экземпляра **Акта приема-передачи** **Участнику долевого строительства**. В этом случае наступают последствия, указанные в пункте 4.6 **Договора**.

4.5. **Стороны** признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая приведенная площадь **Квартиры** и фактическая Общая площадь **Квартиры** могут отличаться от площадей, указанных в Приложении №1 к **Договору**.

Уточнение фактической Общей приведенной площади **Квартиры** и фактической Общей площади **Квартиры** производится на основании результатов кадастровых работ, проведенных в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны соглашаются с тем, что допустимое изменение фактической Общей площади **Квартиры**, указанной в Приложении №1 к **Договору**, составит не более 5% (пяти процентов) от указанной площади.

При отклонении фактической Общей приведенной площади **Квартиры** от указанной в Приложении №1 к **Договору** более чем на 1 (один) кв.м **Стороны** осуществляют перерасчет цены **Договора**, исходя из цены 1 (одного) квадратного метра Общей приведенной площади **Квартиры**, указанной в пункте 2.1 **Договора**.

При этом если фактическая Общая приведенная площадь **Квартиры** окажется больше Общей приведенной площади **Квартиры**, указанной в Приложении №1 к **Договору**, **Участник долевого строительства** обязан доплатить **Застройщику** соответствующую сумму цены **Договора** в течение 2 (двух) недель от даты заключения **Сторонами** дополнительного соглашения к **Договору** об изменении цены **Договора**, а если окажется меньше Общей приведенной площади **Квартиры**, указанной в Приложении №1 к **Договору**, **Застройщик** обязан вернуть соответствующую сумму **Участнику долевого**

строительства в течение 2 (двух) недель от даты заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении цены Договора.

4.6. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по его содержанию от даты подписания Акта приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а если Акт приема-передачи не подписан Участником долевого строительства при отсутствии обстоятельств, изложенных в пункте 4.3 Договора, то с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи по правилам пункта 4.4 Договора.

4.7. Застройщик настоящим уведомляет Участника долевого строительства о том, что в случае осуществления Участником долевого строительства действий по переустройству и (или) перепланировке Объекта долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи и до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования (разрешения) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, Участнику долевого строительства может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в связи с переустройством и (или) перепланировкой. Застройщик в таком случае не несет ответственность за наступление негативных последствий, вызванных таким переустройством и (или) такой перепланировкой.

4.8. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением №1 к Договору, с учетом положений пункта 4.5 Договора, требований технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства Многоквартирного дома.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.3. 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.

6.4. Во всех случаях, предусматривающих возврат денежных средств или их части Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Договора и действующего законодательства Российской Федерации, денежные средства подлежат возврату в размере, равном сумме фактически оплаченной Участником долевого строительства.

6.5. Залогом права аренды Застройщика на Земельный участок и строящегося Многоквартирного дома обеспечиваются следующие обязательства Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и (или) Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

6.6. Исполнение обязательства **Застройщика** по передаче **Квартиры Участнику долевого строительства** обеспечивается уплатой **Застройщиком** обязательных взносов (отчислений) в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

7.1. **Застройщик** вправе в одностороннем внесудебном порядке без подписания соглашения **Сторон** о расторжении **Договора** отказаться от исполнения **Договора** в случае существенного нарушения **Участником долевого строительства** условий, предусмотренных **Договором**, в соответствии с положениями пункта 7.2 **Договора**.

Под существенным нарушением **Участником долевого строительства** условий **Договора**, влекущим за собой право **Застройщика** отказаться от исполнения **Договора**, понимается следующее:

7.1.1. Просрочка внесения **Участником долевого строительства** платежа, предусмотренного **Договором**, в течение более чем 2 (двух) месяцев;

7.1.2. Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, предусмотренных **Договором**, а именно более 3 (трех) раз в течение 12 месяцев.

7.2. При наличии оснований, указанных в пункте 7.1 **Договора** (включая пункты 7.1.1 и 7.1.2 **Договора**), **Застройщик** вправе отказаться от исполнения **Договора** (расторгнуть **Договор**) не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления **Участнику долевого строительства** в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены **Договора** и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

При неисполнении **Участником долевого строительства** требования о погашении задолженности и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены **Договора** и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** (расторгнуть **Договор**).

В таком случае **Договор** считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения **Договора**. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке без подписания соглашения **Сторон** о расторжении **Договора** отказаться от исполнения **Договора** в случае существенного нарушения **Застройщиком** условий, предусмотренных **Договором**. Под существенным нарушением **Застройщиком** условий **Договора** понимается следующее:

7.3.1. Неисполнение **Застройщиком** обязанности по передаче **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства** в срок, указанный в пункте 4.1 **Договора**, при отсутствии вины **Участника долевого строительства**;

7.3.2. Неисполнение **Застройщиком** обязанности по безвозмездному устранению в согласованный **Сторонами** срок недостатков, выявленных при передаче **Объекта долевого строительства**;

7.3.3. Существенное нарушение требований к качеству **Объекта долевого строительства**. Под существенным нарушением требований к качеству **Объекта долевого строительства** подразумевается такое отступление от характеристик **Объекта долевого строительства**, предусмотренных Приложением №1 к **Договору** с учетом положений пункта 4.5 **Договора**, требований технических регламентов, СНиП, **Проектной документации**, градостроительных регламентов и (или) иных обязательных требований, которое делает невозможным использование **Объекта долевого строительства** по прямому назначению и которое не может быть устранено **Застройщиком**. Факт наличия отступлений должен быть подтвержден заключением соответствующей районной межведомственной комиссией или иным уполномоченным на то органом.

7.3.4. В иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае отказа **Участника долевого строительства** в одностороннем внесудебном порядке от исполнения **Договора** по изложенным в пункте 7.3 **Договора** основаниям, **Договор** считается расторгнутым со дня направления **Участником долевого строительства Застройщику** уведомления об одностороннем отказе от исполнения **Договора**. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. **Застройщик** вправе внести изменения в **Договор** в части кадастрового номера, границ (описания границ) и площади **Земельного участка**.

7.6. **Договор** может быть изменен или расторгнут в любое время по взаимному соглашению **Сторон**, оформленному в письменной форме.

7.7. **Участник долевого строительства** не имеет права на односторонний отказ от исполнения **Договора**, если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует требованиям к **Застройщику**, предусмотренным Федеральным законом Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.8. В случае расторжения **Договора** по инициативе **Участника долевого строительства** без вины **Застройщика Застройщик** освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами **Участника долевого строительства**.

7.9. В случае расторжения **Договора** по инициативе **Участника долевого строительства** без вины **Застройщика Участник долевого строительства** обязуется оплатить **Застройщику** фактически понесенные **Застройщиком** расходы, связанные с исполнением **Застройщиком** обязательств по **Договору**.

7.10. В случае расторжения **Договора** или отказа от его исполнения любой из **Сторон Участник долевого строительства** утрачивает право на оформление **Объекта долевого строительства** в собственность.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все разногласия и споры подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Местом заключения и местом исполнения **Договора** является город федерального значения Санкт-Петербург.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. **Договор** подлежит государственной регистрации в **Регистрирующем органе** и вступает в силу после такой государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. **Стороны** договорились приложить все усилия к тому, чтобы зарегистрировать **Договор** и оказывать любое возможное содействие друг другу в ходе такой государственной регистрации. **Застройщик** настоящим гарантирует, что на момент подписания **Договора** все необходимые от **Застройщика** для государственной регистрации **Договора** документы переданы в **Регистрирующий орган**. Затраты, связанные с государственной регистрацией **Договора** в **Регистрирующем органе**, **Стороны** несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае расторжения **Договора** или отказа от его исполнения после государственной регистрации **Договора** обязанность по подаче заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении **Договора** возлагается на **Застройщика**.

9.3. **Договор** действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств, предусмотренных **Договором**, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к **Договору** действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны **Сторонами** либо надлежащим образом уполномоченными на то представителями **Сторон**. Любые изменения и дополнения к **Договору** подлежат государственной регистрации в **Регистрирующем органе** и вступают в силу после такой государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, предупреждения или согласования, которые могут потребоваться или требуются для предоставления по **Договору**, составляются в письменном виде и направляются заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресам, указанным ниже:

Застройщик:

Кому: Закрытое акционерное общество «Балтийская жемчужина»

Куда: Российская Федерация, 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, литера А

Участник долевого строительства:

Кому:

Куда:

10.3. Любая из **Сторон** может изменить свой адрес и реквизиты для направления уведомлений, направив заказным почтовым отправлением с описью вложения письменное уведомление об этом другой **Стороне**.

10.4. **Участник долевого строительства** дает свое согласие на образование из состава земельного участка, на котором осуществляется строительство **Многоквартирного дома**, новых земельных участков, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выделения, а также на осуществление последующих действий, направленных на постановку образованных земельных участков на кадастровый учет, и действий, направленных на государственную регистрацию прав и обременений в отношении образованных земельных участков. По требованию **Застройщика** **Участник долевого строительства** обязуется подтвердить свое согласие, удостоверенное в нотариальном порядке, а также предоставить представителям **Застройщика** нотариальную доверенность, содержащую полномочия от имени **Участника долевого строительства** на осуществление указанных в настоящем пункте действий.

10.5. **Участник долевого строительства** дает свое согласие на обработку **Застройщиком** и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства (пребывания), реквизиты основного документа, удостоверяющего личность, (номер, дата выдачи и наименование выдавшего органа), СНИЛС, семейное положение с целью осуществления действий, направленных на государственную регистрацию и исполнение **Договора** и дополнительных соглашений (соглашений) к нему, а также действий, направленных на оплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Согласие **Участника долевого строительства** на обработку персональных данных действует вплоть до его отзыва. **Участник долевого строительства** вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных путем направления соответствующего отзыва, составленного в письменной форме.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях.

10.6. **Договор** составлен и подписан в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 2 (два) экземпляра для **Застройщика**, 1 (один) экземпляр для **Участника долевого строительства** и 1 (один) экземпляр для **Регистрирующего органа**.

10.7. Неотъемлемой частью **Договора** являются следующие приложения:

10.7.1. Приложение №1. «Основные характеристики **Многоквартирного дома**, Основные характеристики **Объекта долевого строительства**, Описание и исчерпывающий перечень оборудования **Объекта долевого строительства**»;

10.7.2. Приложение №2. «План (фрагмент плана) этажа **Многоквартирного дома** с отмеченным местоположением **Объекта долевого строительства** на этаже **Многоквартирного дома** и отображением расположения по отношению друг к другу частей **Объекта долевого строительства**».

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Закрытое акционерное общество «Балтийская жемчужина»

Адрес (место нахождения): 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, литера А

ОГРН 1057810143918 ИНН 7801377058 КПП 783450001

Банковские реквизиты:

расчетный счет 40702810790450001639 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г. Санкт-Петербург, БИК 044030790, корреспондентский счет 30101810900000000790

Участник долевого строительства: _____ Российской Федерации
пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, СНИЛС _____; паспорт выдан _____ г., код подразделения _____
- _____, адрес регистрации по месту _____: _____ адрес для направления корреспонденции: _____, банковские реквизиты (при
наличии): _____; контактный телефон: _____; адрес электронной почты: _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору №32а-2/1/К /Ж/
участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями
и встроенно-пристроенным гаражом, расположенным по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Патриотов,
участок 4, (юго-восточнее пересечения с улицей Адмирала Черокова, квартал 32а-2), от г.

I. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- Вид **Многоквартирного дома**: многоквартирный дом;
- Назначение **Многоквартирного дома**: жилое;
- Этажность **Многоквартирного дома**:
 - минимальное количество этажей: 6;
 - максимальное количество этажей: 24;
- Общая площадь **Многоквартирного дома**: 52 094,9 кв.м.; площадь встроенно-пристроенных помещений 12065 кв.м.; площадь встроенных помещений общественного управления (с учетом технических помещений) 1218 кв.м.; площадь помещений встроенно-пристроенного гаража 10847 кв.м.; количество квартир 526; количество машино-мест во встроенно-пристроенном гараже 331.
- Материал наружных стен **Многоквартирного дома**: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- Материал поэтажных перекрытий **Многоквартирного дома**: монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности **Многоквартирного дома**: Высокий – В;
- Сейсмостойкость **Многоквартирного дома**: Классификация не требуется.

II. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корпус	Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв.м	Общая приведенная площадь, кв.м
		жилое				

Количество комнат	Площадь комнат		Количество помещений вспомогательного использования	Площадь помещений вспомогательного использования	
	Условный номер комнаты	Площадь, кв.м		Наименование помещения	Площадь, кв.м
				кухня	
				ванная	
				санузел	
				коридор	

Количество лоджий	Площадь лоджии (с коэф. 0,5), кв.м	Количество балконов	Площадь балкона (с коэф. 0,3), кв.м	Количество террас	Площадь террасы (с коэф. 0,3), кв.м

III. ОПИСАНИЕ И ИСЧЕРПЫВАЮЩИЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Установка оконных металлопластиковых рам с остеклением, ограждение и остекление балконов, лоджий, – в соответствии с **Проектной документацией**.
2. Электрическая разводка, установка электросчетчика, электрических розеток и выключателей – в соответствии с **Проектной документацией**.
3. Устройство стояков холодного водоснабжения и канализации, без установки сантехоборудования, без выполнения трубных разводов – в соответствии с **Проектной документацией**.
4. В санузле для установки электрического полотенцесушителя предусматривается электрическая розетка.

Электрический полотенцесушитель **Участник долевого строительства** приобретает и устанавливает самостоятельно.

5. Устройство системы отопления с установкой радиаторов отопления, разводка в стяжке пола – в соответствии с **Проектной документацией**.
6. Установка металлической входной двери в **Квартиру**, без установки межкомнатных дверей – в соответствии с **Проектной документацией**.
7. Установка квартирных счетчиков расхода холодного, горячего водоснабжения, отопления – в соответствии с **Проектной документацией**.
8. Установка системы пожаротушения, пожарной сигнализации – в соответствии с **Проектной документацией**.
9. Обеспечение услугами связи (телефон, интернет, телевидение, радио) по оптическому волокну ПАО «Ростелеком» по технологии PON. Предусмотрена прокладка стояков для сетей связи в поэтажном коридоре и труб от этажного щита до **Объекта долевого строительства**. Прокладка сетей связи в **Объекте долевого строительства** осуществляется **Участником долевого строительства** самостоятельно после заключения договора с оператором услуг связи.
10. Установка видеодомофона.
11. Цементно-песчаная стяжка пола – в соответствии с **Проектной документацией**.
12. Отделка внутренних стен и потолков:
 - Стены кирпичные – штукатурка;
 - Стены бетонные – затирка швов и раковин;
 - Перегородки силикатно-бетонные – шпаклевка;
 - Потолок – затирка швов и раковин;
 - Стояки в санузле без обшивки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору №32а-2/1/К /Ж/ участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом, расположенным по строительному адресу:
г. Санкт-Петербург, проспект Патриотов, участок 4, (юго-восточнее пересечения с улицей Адмирала Черокова, квартал 32а-2), от г.

ПЛАН (ФРАГМЕНТ ПЛАНА) ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С ОТМЕЧЕННЫМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОТОБРАЖЕНИЕМ РАСПОЛОЖЕНИЯ ПО ОТНОШЕНИЮ ДРУГ К ДРУГУ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительный адрес **Многоквартирного дома**: Санкт-Петербург, проспект Патриотов, участок 4, (юго-восточнее пересечения с улицей Адмирала Черокова, квартал 32а-2),
Условный номер **Квартиры**: ; Этаж (); Общая площадь **Квартиры** кв.м; Общая приведенная площадь **Квартиры** кв.м; координаты расположения **Квартиры** в строительных осях: , границы **Квартиры** отмечены на плане _____
цветом