ДОГОВОР № 31-1/К     /Ж/

участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 2, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1)

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) 7801377058/785150001 (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. 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 выписке из Единого государственного реестра недвижимости: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 2, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1), с кадастровым номером 78:40:0008339:14672, площадью 47 601 кв.м, адрес (местоположение) по разрешению на строительство: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 2, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1), (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. **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**.
	2. 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. 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. **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**.
	2. 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. **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**.
	2. 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 № [78-008-0308.2-2018 от 28.12.201](http://www.expertiza.spb.ru/?show=resolutionproject&id=674499)8 (выдано взамен Разрешения на строительство № 78-008-0308-2018 от 21.06.2018, Разрешения на строительство № 78-008-0308.1-2018 от 30.11.2018) (далее – «**Разрешение на строительство**»);
* Заключения № 6/2019 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 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 25.01.2019, выданного Комитетом по строительству Санкт-Петербурга.
	1. 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. Проектная декларация размещена (опубликована) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.bpearl.net](http://www.bpearl.net).
	2. 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».
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
	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**.

* 1. 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».

* 1. Уплата цены **Договора** производится после государственной регистрации **Договора** путем внесения платежей единовременно или в установленный **Договором** период в безналичном порядке.
	2. 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».
		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. 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**.
		3. Условием исполнения покрытого безотзывного аккредитива является предъявление **Застройщиком** в **Банк-эмитент** нотариально заверенной копии или оригинала зарегистрированного в установленном порядке **Договора,** или скан-образа 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.
		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.
		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.

* + 1. 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. 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.
	1. 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. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Застройщик** обязуется:
		1. Обеспечить строительство **Многоквартирного 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**.
		2. По требованию **Участника долевого строительства** информировать его о ходе строительства **Многоквартирного дома**.
		3. Обеспечить завершение строительства **Многоквартирного дома** и ввод его в эксплуатацию.
		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**.
		5. 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.**
		6. Осуществлять иные действия, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.
	2. **Застройщик** имеет право:
		1. До момента окончания строительства **Многоквартирного дома** самостоятельно вносить в **Проектную документацию** изменения, не затрагивающие описание и основные характеристики **Объекта долевого строительства**, приведенные в Приложении №1 к **Договору**.
		2. Осуществлять иные действия, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.
		3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, заключить договор управления **Многоквартирным домом** с управляющей организацией 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.
	3. **Участник долевого строительства** обязуется:
		1. Оплатить цену **Договора** в размере, порядке и сроки, предусмотренные **Договором**.
		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. Своевременно извещать **Застройщика** об изменении своего фактического адреса места жительства и/или места пребывания, паспортных данных, контактных телефонов.
		4. Принять решение о способе управления **Многоквартирным домом** в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
		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.
		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.
		7. Осуществлять иные действия и исполнять иные обязанности, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.
	4. **Участник долевого строительства** имеет право:
		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**.

* + 1. Осуществлять иные действия и выполнять иные обязанности, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.
1. **ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**
	1. Срок передачи **Объекта долевого строительства** от **Застройщика** **Участнику долевого строительства**– **3 (третий) квартал 2022 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**.

* 1. **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**.
	2. **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.

* 1. 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**.
	2. **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**.

* 1. **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**.
	2. **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.
	3. **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**.
1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
	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.
	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**.

* 1. **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.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**
	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.
	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](http://demo.garant.ru/#/document/10180094/entry/0) 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.
	3. В случае нарушения установленного **Договором** срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](http://demo.garant.ru/#/document/10180094/entry/0) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	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**.
	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.

* 1. 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.
1. **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**
	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:

* + 1. Просрочка внесения **Участником долевого строительства** платежа, предусмотренного **Договором**, в течение более чем 2 (двух) месяцев;
		2. Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, предусмотренных **Договором**, а именно более 3 (трех) раз в течение 12 месяцев.
	1. 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.

* 1. **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:
		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**;
		2. Неисполнение **Застройщиком** обязанности по безвозмездному устранению в согласованный **Сторонами** срок недостатков, выявленных при передаче **Объекта долевого строительства**;
		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.
		4. В иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
	2. 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.
	3. **Застройщик** вправе внести изменения в **Договор** в части кадастрового номера, границ (описания границ) и площади **Земельного участка**.
	4. **Договор** может быть изменен или расторгнут в любое время по взаимному соглашению **Сторон,** оформленному в письменной форме.
	5. **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».
	6. 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. 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**.
	8. В случае расторжения **Договора** или отказа от его исполнения любой из **Сторон** **Участник долевого строительства** утрачивает право на оформление **Объекта долевого строительства** в собственность.
1. **РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**
	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.
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
	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.
	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**.
	3. **Договор** действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств, предусмотренных **Договором**, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	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.
	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:

* 1. 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**.
	2. **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.
	3. **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.

* 1. **Договор** составлен и подписан в 4 (четырех) 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**.
	2. Неотъемлемой частью **Договора** являются следующие приложения:
		1. Приложение №1. «Основные характеристики **Многоквартирного дома**, Основные характеристики **Объекта долевого строительства**, Описание и исчерпывающий перечень оборудования **Объекта долевого строительства**»;
		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**».
1. **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 785150001

Банковские реквизиты:

расчетный счет 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 №31-1/К     /Ж/

участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями

и встроенно-пристроенным гаражом, расположенным по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 2, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1), от       г.

**I. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

- Вид **Многоквартирного дома**: многоквартирный дом;

- Назначение **Многоквартирного дома**: жилое;

- Этажность **Многоквартирного дома**:

- минимальное количество этажей: 10;

- максимальное количество этажей: 10;

- Общая площадь **Многоквартирного дома**: 73 570,0 кв.м.; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий) -38088,48 кв.м.; площадь нежилых помещений (в т.ч. встроенно-пристроенный гараж) (общего пользования) 25591,71 кв.м.; площадь встроенно-пристроенных и встроенных помещений 15352,45 кв.м.; количество квартир 664; количество машино-мест в встроенно-пристроенном гараже 423.

- Материал наружных стен **Многоквартирного дома:** c 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**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 и горячего водоснабжения и канализации, без установки сантехоборудования, без выполнения трубных разводок – 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 силикатные/бетонные – затирка швов;

- Потолок – затирка швов и раковин;

- Стояки в санузле без обшивки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору №31-1/К     /Ж/      участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом, расположенным по строительному адресу:

г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 2, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1), 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, Петергофское шоссе, участок 2, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1),

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