

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна Беринга»**, расположенное по адресу: 191028, г. Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. Муниципальный округ Литейный округ, ул. Фуриштатская д. 24, литера А, помещ. 19-Н, часть 12, именуемое далее **Застройщик**, в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Именуемая/ый далее **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

**1.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 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» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

**1.2.** Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома подтверждается следующими документами:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, подтверждающая государственную регистрацию права собственности на земельный участок, кадастровый номер: 78:06:0222103:9, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), адрес: 199397, г. Санкт-Петербург, улица Беринга, дом 27, корпус 6, литера М, номер регистрации права 78:06:0222103:9-78/011/2021-22 от 30.07.2021 г.

- Разрешение на строительство № 78-002-0133-2017 от 25.12.2017, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **«Комплекс в составе: административное здание, многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, гараж»**, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Беринга, дом 27, корпус 6, литера М (далее – **многоквартирный дом**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**2.2.** Основные характеристики многоквартирного дома:

**Вид:** многоквартирный дом;

**назначение:** жилое;

**общая площадь:** 23 646,88 кв.м;

**количество этажей:** 13 (количество подземных этажей: 1);

**материал наружных стен и каркаса:** с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

**материал поэтажных перекрытий:** монолитные железобетонные;

**класс энергоэффективности:** не ниже В (указанный класс энергоэффективности является проектным. Фактический класс энергоэффективности будет определяться после завершения строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей);

**класс сейсмостойкости:** классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство многоквартирного дома, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах («СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81»).

**2.3. Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Секция/подъезд	
Этаж	

Условный номер квартиры по проектной декларации	
Количество комнат	
Площадь комнат, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, балконов, террас), кв.м	
Проектная площадь лоджий, балконов, террас (без учета понижающего коэффициента) кв.м	
Общая приведенная проектная площадь кв.м	
Назначение объекта по проектной декларации	

**Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства** определяется как сумма Проектной общей площади Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов, террас с учетом понижающего коэффициента 0,3, в соответствии с проектной документацией.

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – определяется как сумма площадей всех частей такого Объекта долевого строительства без учета площади лоджий, балконов, террас (для жилых помещений) в соответствии с проектной документацией.

**Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, состоящая из суммы Общей площади Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов, террас с учетом понижающего коэффициента 0,3, в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Расположение Объекта долевого строительства и его планировка предусмотрены Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Адрес (как многоквартирного дома, так и объекта долевого строительства), может быть уточнен после окончания строительства (создания) многоквартирного дома и получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

**2.4.** Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства:

В отделке помещений квартир предусмотрено:

- черновая отделка;
- потолок: без отделки;
- стены: оштукатурены;
- полы: стяжка во всех помещениях, звукоизоляция во всех помещениях, кроме ванных комнат и санузлов.
- двери: установка входных металлических дверных блоков – в соответствии с проектными решениями, межкомнатные двери – отсутствуют;
- окна: установка оконных блоков из ПВХ, двухкамерный стеклопакет;
- электроснабжение: ввод кабеля в Объект долевого строительства с устройством распределительного щита и внутриквартирной разводкой сетей электроснабжения. Монтаж электроустановочных изделий и организация учета в соответствии с проектными решениями, электроплита – отсутствует.
- водоснабжение, канализация и отопление: Разводящие сети ХВС и ГВС от этажных распределительных коллекторов до санузлов и кухонь квартир – в конструкции пола межквартирных коридоров и квартир. Сантехника, полотенцесушители – отсутствуют. Установка приборов отопления – в соответствии с проектными решениями;
- сети связи: ввод кабеля в Объект долевого строительства – в соответствии с проектными решениями.

Внутриквартирная разводка сетей телевидения, телефонизации, радиодиффракции с установкой оконечных устройств - отсутствует;

- оборудование пожарной сигнализации: в соответствии с проектными решениями;
- приборы учета: организация учета и установка приборов учета внутриквартирного потребления электроэнергии, водоснабжения и тепла – в соответствии с проектными решениями;

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации; Указанные на прилагаемом плане (Приложение №1) предметы мебели, сантехники, бытовой техники нанесены

условно и в состав Объекта долевого строительства не входят. Пунктирные линии на плане не являются линиями перегородок и не возводятся.

**2.5.** Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

**2.6.** Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ № 214-ФЗ.

**2.7.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией перед подписанием Договора. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте наш.дом.рф в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ.

**2.8.** Застройщик гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет **сумму в размере \_\_\_\_\_**, НДС не облагается (далее – Цена Договора).

**3.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства \_\_\_\_\_ на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключенному между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

**3.2.1. Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**3.2.2. Депонент:** \_\_\_\_\_

**3.2.3. Бенефициар:** (ООО СЗ «Страна Беринга»)

**3.2.4. Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_.

**3.2.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** \_\_\_\_\_ в порядке и сроки, предусмотренные п.3.3 Договора.

**3.2.6. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**3.2.7.** Реквизиты счета Застройщика, на который должна быть перечислена депонированная сумма, будут направлены Эскроу-агенту после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**3.3.** Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

- Участник долевого строительства в счет уплаты цены Договора вносит за счет собственных денежных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открываемого в Московском банке ПАО Сбербанк в течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открытый на имя депонента \_\_\_\_\_.

Перечисление денежных средств на специальный счет эскроу в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве.

**Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.**

**3.4.** При осуществлении платежа, предусмотренного п.3.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора, НДС не облагается»; в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 3.2. Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующей информации в назначении платежа: «Оплата за Участника долевого строительства ФИО по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора, НДС не облагается».

**3.5.** Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого строительства, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

**3.6.** В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика.

**3.7.** Досрочное внесение платежей Участником долевого строительства не является несоблюдением графика платежей по Договору.

**3.8.** В Цену Договора не включены расходы, связанные с подготовкой нотариальных и иных документов, с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на счет эскроу, государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в органах государственной регистрации прав, технической инвентаризацией переданного Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

**3.9.** В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 3.2.2 Договора. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

**3.10.** В случае неперечисления Цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 3.3. Застройщик после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

**3.11.** Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства и перерасчет стоимости Цены договора не производится.

**3.12.** В случае отклонения Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на величину более 5 (пяти) процентов, расчет осуществляется по цене за один квадратный метр Общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, установленной посредством деления цены, указанной в п. 3.1. настоящего Договора на Общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства.

**3.13.** Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более, чем на 5 (пять) процентов, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу на расчетный счет Застройщика в течении 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Под надлежащим уведомлением для целей настоящего пункта понимается письменное уведомление и/или сообщение о необходимости осуществить доплату, направленное по адресу электронной почты и/или смс сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в Разделе 13 настоящего Договора.

**3.14.** Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства на величину более, чем на 5 (пять) процентов, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течении 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

#### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**4.1.** Передача Застройщиком и принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2023. Срок завершения строительства (срок ввода в эксплуатацию) многоквартирного дома – 3 квартал 2023 года.

**4.2.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, но не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

**4.3.** В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства Сообщения Участник долевого строительства обязан выполнить свои обязательства и принять Объект долевого строительства.

**4.4.** Пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёмки), более чем на 5 (Пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения или отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

**4.5.** Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренный для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

**4.6.** С момента подписания Акта приёма-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

**4.7.** При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или со дня уклонения Участника долевого строительства, вправе составить Односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания вышеуказанного Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**4.8.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

**4.9.** В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

**4.10.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании Акта приёма-передачи подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

**4.11.** В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на плату за жилое помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами Акта приёма-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**5.1.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является заключение уполномоченного государственного органа строительного надзора, выданное в установленном порядке.

**5.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

**5.4.** Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если

будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства многоквартирного дома.

**5.5.** Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству многоквартирного дома, которое влечет следующие изменения в многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов многоквартирного дома;
- изменение цвета и/или материала отделки Объекта долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**6.1.** Застройщик обязан:

**6.1.1.** Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и Договором.

**6.1.2.** По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства многоквартирного дома.

**6.1.3.** Осуществить действия по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

**6.1.4.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи в порядке и сроки, установленные Договором, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора с учетом п.3.13. настоящего Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных действующим законодательством и/или условиями настоящего Договора).

При невнесении Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору, в том числе в сроки, установленные п.п. 3.13, 7.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по одностороннему акту приема-передачи. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства РФ об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**6.2.** Застройщик вправе:

**6.2.1.** Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.

**6.2.2.** Досрочно исполнить обязанность по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Участник долевого строительства обязан:

**7.1.1.** В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав Договор, и иные документы, необходимые для регистрации Договора.

**7.1.2.** В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 3 Договора.

**7.1.3.** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором. При этом, в случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 3.13. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика, указанного в п.3.13. настоящего Договора, внести соответствующие денежные средства на расчетный счет Застройщика.

**7.1.4.** В случае уступки права требования по Договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора

уступки права требования в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента такой регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных Договором. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

**7.1.5.** Принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.

**7.1.6.** После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления многоквартирным домом.

**7.1.7.** После подписания Акта приёма-передачи и до выбора способа управления многоквартирного дома оплачивать плату за жилое помещение и коммунальные услуги организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления многоквартирным домом.

**7.1.8.** В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, он обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию Договора.

**7.1.9.** По истечении одного календарного года после подписания Сторонами Акта приёма-передачи, в предварительно согласованное Сторонами время, допустить уполномоченного представителя Застройщика в Объект долевого строительства для осуществления контроля за его состоянием, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

**7.1.10.** Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размеры, которые установлены Договором (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) счет эскроу (ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ).

**7.2.** Права Участника долевого строительства:

**7.2.1.** В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить право требования по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с предварительного согласия Застройщика.

**7.2.2.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**8.1.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/ последующий залог банку земельного участка, объектов незавершенного строительства, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства в составе многоквартирного дома.

**8.2.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика.

**8.3.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0222103:9 (далее – земельный участок) осуществляется строительство Комплекса, состоящего из нескольких объектов капитального строительства, при этом выделение частей земельного участка под многоквартирным домом по усмотрению Застройщика может быть осуществлено до окончания строительства многоквартирного дома, после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию или после завершения строительства всех объектов капитального строительства на земельном участке.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

**9.2.** Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**9.3.** В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**9.4.** В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9.5.** Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

**10.1.** Стороны согласились, что Стороны освобождаются от ответственности по Договору, в том числе за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

**10.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, в том числе пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, решения органов законодательной и исполнительной власти ограничительного характера, пандемии (эпидемия, характеризующаяся распространением инфекционного заболевания на территории нескольких стран мира) и т.п.

**10.3.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств на период времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

## **11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

**11.1.** Расторжение или изменение Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

**11.2.** Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

**11.3.** Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство многоквартирного дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или подключения разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).

**11.4.** В случае расторжения Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Участником долевого строительства денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

**11.5.** В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 3% (три процента) от цены Договора, указанной в пункте 3.1 договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**12.2.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи.



**12.3.** Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

**12.4.** Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

**12.5.** Стороны согласились, что Сообщение вручается лично под расписку (либо отправляется по адресу электронной почты Участника долевого строительства \_\_\_\_\_, что приравнивается Сторонами к получению Сообщения лично) или отправляется заказным письмом с описью и уведомлением о вручении по адресу, предусмотренному в Договоре. Иные письма отправляются заказным письмом. Сообщения считаются полученными на момент получения отправителем уведомления о вручении письма получателю или возврата отправления с отметкой оператора почтовой связи, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получателя от его получения, в связи с отсутствием получателя по указанному адресу или возврат отправления в связи с истечением срока хранения в отделении связи. Надлежащим извещением и получением Участником долевого строительства сообщения в отношении п.п. 4.3, 4.4. Договора является, в том числе, дата прибытия Сообщения на почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

**12.6.** В течение пятидневного срока сторона, изменившая адрес для корреспонденции, а также наступления обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, уведомляет об этом другую сторону. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные по указанному адресу для корреспонденции, считаются направленными отправителем надлежащим образом. Уведомление со стороны Застройщика об изменении адреса и банковских реквизитов считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

**12.7.** Уведомление со стороны Застройщика считается надлежащим также в случае его публикации на сайте Застройщика.

**12.8.** Не допускается уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

**12.9.** Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий Договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

**12.10.** Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства, и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

**12.11.** Подписывая Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком и Эскроу-агентом. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

**12.12.** Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он:

**12.12.1.** Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

**12.13.** Участник долевого строительства подтверждает, что:

**12.13.1.** До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного дома;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**12.13.2.** Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

**12.13.3.** Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Российской Федерации.

Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

### 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

**ООО СЗ «Страна Беринга»**

191028, г. Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. Муниципальный округ Литейный округ, ул. Фурштатская д. 24, литера А,  
помещ. 19-Н, часть 12

ИНН 7841094169 КПП 784101001

ОГРН 1217800075460

---

«Участник долевого строительства»

---