

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

13 «декабря» 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый Берег», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2017 года, основной государственный регистрационный номер 1177847336523, ИНН 7813289705, КПП 780401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Коробова Виталия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ __, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Определения и описание объекта

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Комплекс – Комплекс апартаментов с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Инструментальщиков, дом 9а, литера А.

Указанный адрес является строительным адресом Комплекса. По завершению строительства Комплексу будет присвоен постоянный адрес.

Комплекс в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – Комплекс апартаментов с подземной автостоянкой;
- Назначение – нежилое;
- Количество этажей – 6 (в том числе один этаж подземный);
- Общая площадь Комплекса – 49 568,9 кв.м.;

• Материал наружных стен и каркаса Комплекса – иной вид материалов наружных стен и каркасов (Каркас из монолитного железобетона. Наружные стены подвала из монолитного железобетона с теплоизоляцией из пенополистирольных плит и гидроизоляцией. Наружные стены из монолитного железобетона с теплоизоляцией из минеральной ваты и облицовки комбинированным материалом, по системе вентилируемого фасада (НФС);

- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности – А;
- Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

45 - Номер-апартамента (далее – **Помещение**) за номером, которое будет находиться в Комплексе, корпус 1, секция 1, на 4 этаже, в осях «14.1/1-16.1/1», «А.1/1-Д.1/1», общая площадь Помещения определяется согласно проекту и предварительно составляет 41,48 кв.м.,

Общая площадь Помещения определенная в соответствии с Проектной документацией. В случае, если частью Помещения являются лоджия, веранда, балкон, терраса, под Проектной площадью помещения понимается общая приведенная площадь Помещения, определенная в соответствии с Проектной документацией как сумма общей площади Помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным органом государственной власти на момент заключения Договора.

Фактическая площадь Помещения - Общая площадь Помещения (с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом), исчисленная на основании данных проведенных уполномоченной организацией обмеров помещений Комплекса, необходимых для ввода Комплекса в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, используется **общая площадь Помещения**.

Указанный номер Помещения является предварительным номером, присвоенным Помещению на период строительства Комплекса. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Комплекса Помещению будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Помещения, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Помещения.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего договора.

Подземная автостоянка - то помещение для парковки автомобилей (подземная автостоянка), которая не входит в состав Общего имущества Комплекса, и является самостоятельным объектом недвижимости, имеющим самостоятельное назначение.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Комплекса на Земельном участке.

Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и Проектной документации.

Застройщик – юридическое лицо, являющееся собственником Земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законом РФ 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» для строительства Комплекса на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011134:10 из состава земель населенных пунктов, площадью 25533 кв.м, принадлежащий Застройщику на праве собственности регистрационный номер 78:38:0011134:10-78/004/2019-12 от 19.11.2019 г.

Участник долевого строительства – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства Комплекса, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях Договора.

Акт приема-передачи – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц (подрядных организаций) построить Комплекс, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Инструментальщиков, дом 9а, литера А на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0011134:10 и после получения Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства помещение в указанном Комплексе, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (цену договора) и принять помещение по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

План Помещения, включающий его описание, характеристики и местоположение в Комплексе, приводится в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщику принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011134:10 из состава земель населенных пунктов, площадью 25533 кв.м, принадлежащий Застройщику на праве собственности регистрационный номер 78:38:0011134:10-78/004/2019-12 от 19.11.2019 г.

2.3. Разрешение на строительство № 78-010-0309-2018 от 27.04.2018 года выдано службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия разрешения – до 25.11.2024 года.

Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.4. Застройщик планирует ввести Комплекс в эксплуатацию до 31.03.2024 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30.09.2024 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Комплекса в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику для строительства Объекта, составляет () рублей 00 копеек (НДС не облагается). Цена Договора определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Площади Объекта (НДС не облагается) в размере () рублей копеек, умноженной на Общую Площадь Объекта.

3.2. Указанная в пункте 3.1. Договора стоимость одного квадратного метра Площади Объекта и, как следствие, Цена Объекта является окончательной и может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 3.6 Договора.

3.2.1. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора, указанные в п. 3.1 Договора, на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего: Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 3010181040000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.

10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33; Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый Берег»; Депонируемая сумма: () рублей 00 копеек; Срок условного депонирования денежных средств - 30.09.2024 г. Реквизиты Застройщика (Бенефициара): р/с № 40702810006000093250 Банк: ПАО «Промсвязьбанк», ОКПО: 19852823, ИНН: 7813289705 КПП: 780401001, БИК: 044030920, к/с: 30101810000000000920.

3.2.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в Банке на следующих условиях: Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Банк (местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, ИНН 7744000912, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555), (далее по тексту - «Банк»). Срок действия аккредитива: 180 (сто восемьдесят) календарных дней. Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены. Участник обязуется открыть счет эскроу в ПАО «Промсвязьбанк», и оформить заявление об открытии аккредитива, не позднее чем в течение 5 (Пяти) дней с даты подписания настоящего Договора.

3.2.3. Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком Банку оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «Промсвязьбанк» на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком

Основные условия Аккредитива:

- Вид аккредитива - безотзывный покрытый.
- Условия исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие аккредитива.
- Платательщик: Участник долевого строительства
- Получатель: Участник долевого строительства
- **Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: ПАО «Промсвязьбанк»**
 - Сумма аккредитива:
 - Срок действия аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия Аккредитива;

Банковские комиссии за исполнение аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

Стороны установили, что при нарушении Участником долевого строительства указанного срока к настоящему Договору применяются положения, указанные в п. 9.3. настоящего Договора.

3.2.4. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

3.2.5. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу, по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, либо в случае приостановки государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п. 3.1 Договора в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

3.2.6. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежные средства не будут перечислены с аккредитива на счет-эскроу до закрытия аккредитива, хотя Застройщик будет иметь такую возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить ее в течение 5 (пяти) дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течении 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

3.2.7. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

3.2.8. Положения пункта 3.2. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участник долевого строительства по оплате цены Договора,

которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 3.2. 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 расчётах 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 п. 2 ст. 425 ГК РФ.

3.3. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. В случае отклонения Фактической площади Помещения (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров нежилых помещений Комплекса, необходимых для ввода Комплекса в эксплуатацию от Проектной общей площади Помещения, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону увеличения, Участники долевого строительства обязаны в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Помещения с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

В случае отклонения Фактической площади Помещения (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров нежилых помещений Комплекса, необходимых для ввода Комплекса в эксплуатацию от Проектной общей площади Помещения, указанного в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

3.5. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров помещений Комплекса, необходимых для ввода Комплекса в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора.

3.6. В случае если по окончании строительства Комплекса в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан уплатить цену договора долевого строительства в Комплексе в срок, установленный в разделе 3 настоящего договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства), а также оплатить расходы по государственной регистрации Договора в органе регистрации прав.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по использованию земельного участка под Комплексом, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему Помещение, расходы по содержанию Помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Помещения.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства обязан лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.6. С письменного согласия Застройщика уступать свое право требования (переводить долг), вытекающее из Договора, третьим лицам, а также привлекать третьих лиц для выполнения условий Договора. Уступка прав и (или) перевод долга по Договору признаются действительными, если оформлены в виде трехстороннего соглашения о перемене стороны в Договоре, где в качестве сторон выступает новый участник долевого строительства, Участник долевого строительства и Застройщик. Уступка Участником долевого строительства права требования (перевод долга) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию, и органа, осуществляющего

государственную регистрацию недвижимости, Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Комплекса, равен трем годам со дня первой передачи в Комплексе Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.9. В случае смерти участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.10. Собственникам помещений в Комплексе принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном Комплексе, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Комплексе оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Комплекс, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство Комплекса самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Комплекса и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Обеспечивает проектирование и строительство Объекта. Обеспечивает получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, для этих целей осуществляет в том числе, но не ограничиваясь следующими видами работ:

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по расселению граждан, сносу сооружений и Комплексов и т.п.);
- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, консультационные услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.),
- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.),
- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.),
- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.),
- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования и пуско-наладочные работы, монтаж лифта, монтаж теплоснабжения приточной установки, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой Комплекса ВРУ – 0,4кВ, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),
- аренда строительной техники и оборудования,
- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.),
- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;
- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) Комплекса;

5.2.1. строительство (создание) нескольких Комплексов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных Комплексов и

(или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

5.2.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Комплексов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

5.2.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Комплексов, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5.2.4. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Комплекса (Комплексов) и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5.2.5. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Комплексов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

5.2.6. возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору;

5.2.7. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Комплекса (Комплексов) и (или) иных объектов недвижимости;

5.2.8. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

5.2.9. иные все затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Комплекса, в том числе затраты связанные с устранением недостатков в объектах долевого строительства.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

5.3. Ведет учет поступления и расходования денежных средств на строительство Комплекса.

5.4. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода Комплекса в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество.

5.5. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику с **выполнением следующих работ:**

- Стены - Штукатурка простая в помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах.

Стены белые;

- Пол – бетонные подстилающие и выравнивающие слои под покрытия других типов;

- Гидроизоляция в санузле;

- Потолок белый везде, кроме санузлов;

- Разводка электричества по квартире с установкой электрических розеток и выключателей по

проекту;

- Предусмотрен ввод для телефона, интернета, ТВ;

- Установка счетчиков электроснабжения;

- Установка счетчиков горячей и холодной воды;

- Радиаторы со встроенными терморегуляторами;

- Окна и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами, одна из створок поворотно откидная;

- Холодное остекление балконов/лоджий;

- Входная дверь металлическая;

- Предусмотрена возможность установки домофона с видеосигналом.

5.6. Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

5.7. Если оплата долевого взноса или доплата в связи с увеличением площади Помещения произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, после истечения установленного срока передачи Помещения и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства Помещение в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа

такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.9. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора.

6. Срок действия договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном беспорочном порядке, без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора, отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Застройщиком условий, предусмотренных в Договоре. Под существенным нарушением Застройщиком условий Договора, подразумевается следующее:

- неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Участнику долевого строительства Помещения в срок, превышающий установленный п. 2.4. Договора, на 2 (Два) месяца, при отсутствии вины Участника долевого строительства, если Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства;

- неисполнение Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению в согласованный Сторонами срок недостатков, выявленных при передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 7.5. и 7.9. Договора, с просрочкой устранения недостатков более чем на 45 (сорок пять) дней;

- существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства подразумевается такое отступление от характеристик помещения, предусмотренных требованиями технических регламентов, СНиП, Проектной документации, градостроительных регламентов и (или) иных обязательных требований, которое делает невозможным его использование по прямому назначению в качестве нежилого помещения и не может быть устранено Застройщиком. Факт наличия отступлений должен быть подтвержден заключением независимой экспертной организацией, кандидатура которой согласовывается Сторонами.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) если Участник долевого строительства просрочил внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;

- 2) если Участник долевого строительства допустил систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

При этом Эскроу-агент в соответствии с условиями договора счета Эскроу возвращает денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, исключая сумму неустойки.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора на основаниях, предусмотренных п. 6.3 и п. 6.4, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

6.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого

строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. Одновременно с передаточным актом Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

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

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного Договором срока.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Комплекса требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. В течение месяца с момента окончания строительства Комплекса Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Комплекса. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

При этом стороны договорились, что Участник долевого строительства согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 3 (третий) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.9. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 2.4. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности), а также иными способами позволяющими передать информацию о готовности передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, такими как официальный сайт Застройщика, мессенджеры, телефонная связь.

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Застройщик вправе составить график принятия помещения с указанием даты и времени принятия объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных недостатков Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи от Застройщика.

Под несущественным недостатком стороны понимают такие дефекты, которые не нарушают условия Договора, требования технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.4. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия помещения не связанным с ухудшением качества Объекта от условий настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.4. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. В случае досрочной передачи помещения в соответствии с уведомлением о готовности объекта, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Дольщику. При этом риск случайной гибели помещения признается перешедшим к Дольщику со

дня составления этого одностороннего акта.

Уклонением от принятия Объекта долевого строительства будет являться указание в смотровом листе не существенных недостатков, а также в форме бездействия выражающееся в игнорировании получения корреспонденции от Застройщика, неявка для подписания Акта приема-передачи при отсутствии замечаний по качеству Объекта долевого строительства, а также иным образом проявлять отсутствие интереса к судьбе Объекта долевого строительства.

7.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном Комплексе признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента составления Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Ключи от помещения хранятся у Застройщика и не направляются в адрес Дольщика, при этом Участник долевого строительства должен получить их лично либо через представителя имеющего соответствующие полномочия.

7.11. Застройщик вправе досрочно, то есть ранее сроков, предусмотренных пунктом 2.4. настоящего Договора исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства, направив сообщение о готовности объекта долевого строительства к передаче.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени). Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по настоящему Договору

8.3. В случае, если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим Договором срока, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размерах, установленных Налоговым кодексом РФ.

9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 3.2.4. Договора.

9.3. Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность и не представит документы, подтверждающие совершение действий по открытию аккредитива, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное

неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Дополнительные условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и прошли государственную регистрацию в органе регистрации прав.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, сведения о семейном положении.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача Эскроу-агенту), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание, объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных объектов недвижимости, отличных от Комплекса указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Застройщик вправе возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, социальные, инфраструктурные и иные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, при этом, Стороны пришли к соглашению, что указанные объекты не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Комплекса указанного в п. 1.1. настоящего Договора), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).

Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

12.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по

одному экземпляру для сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СЗ «Зелёный Берег»

ИНН 7813289705
КПП 780401001
ОГРН 1177847336523
Юр.адрес: 195197, Санкт-Петербург г,
Плюстровский пр-кт, дом 59, литер Щ, офис
ПОМ./ОФИС 10-Н/ 413/6
Расчетный счет: 40702810006000093250
Банк: СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л
ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
БИК: 044030920
Корп.счет: 30101810000000000920

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

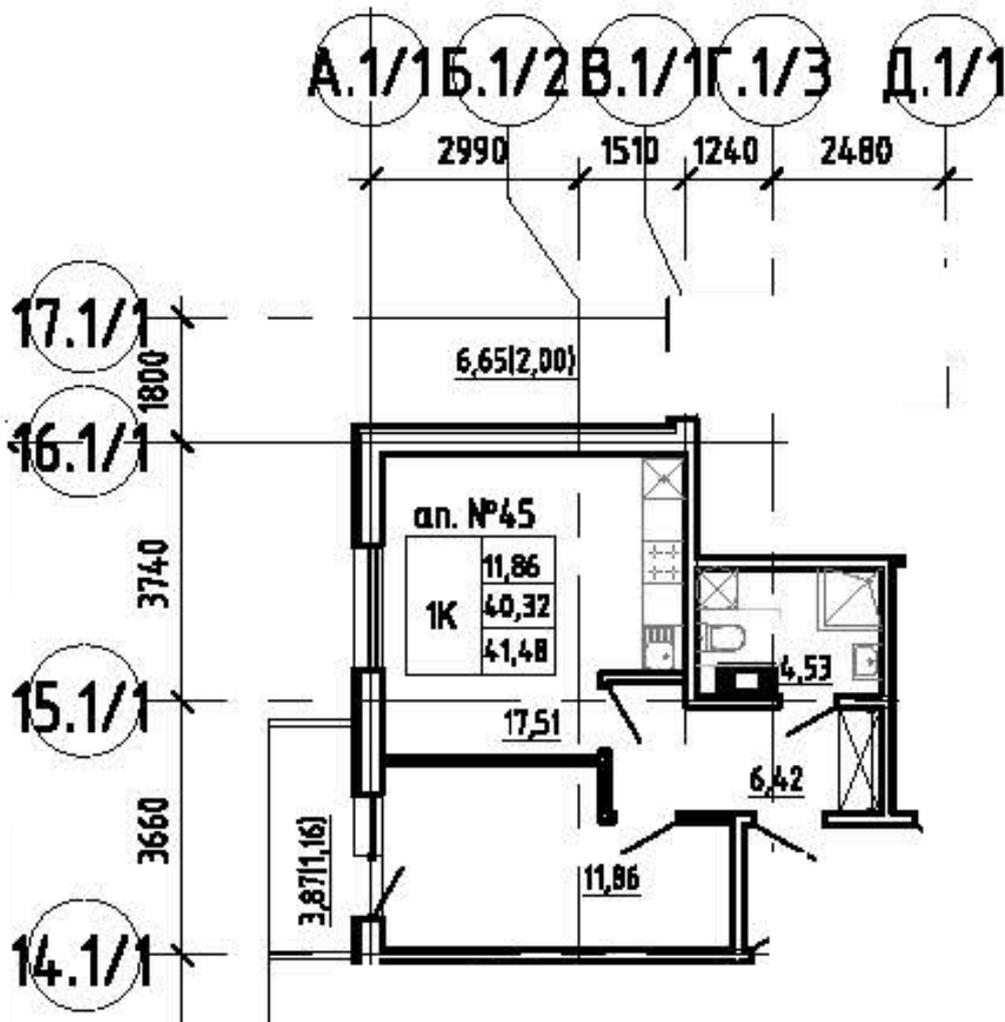
Паспорт:
зарегистрирован(а) по адресу: г. Санкт-Петербург,
Тел.:
e-mail:_____

_____ **Коробов В.Ю.**

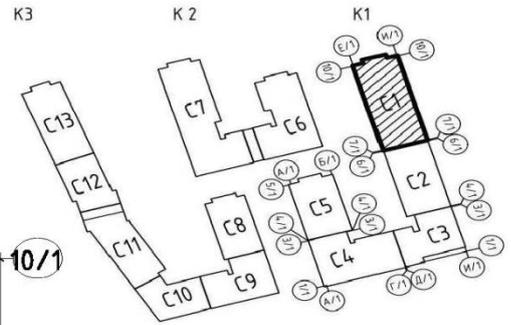
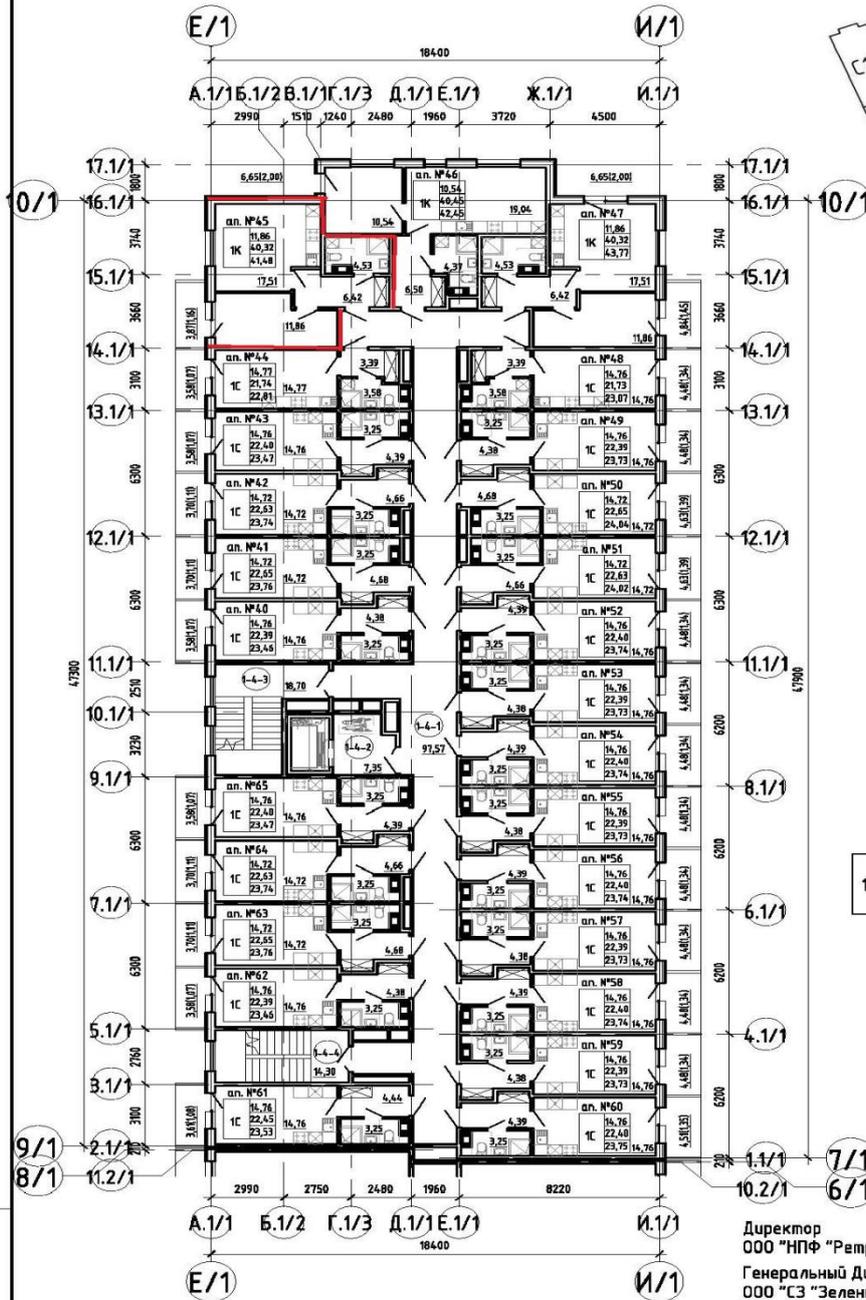
ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В КОМПЛЕКСЕ
 к Договору № 1/1/45 от 13 декабря 2021г.
 об участии в долевом строительстве Комплекса
 4 этаж

г. Санкт-Петербург

«13» декабря 2021г.



Корпус 1. План 4 этажа. Секция 1.



Спецификация помещений Секции 1. 4 этаж.

| Номер | Наименование | Площадь, м ² |
|-------|----------------------------------|-------------------------|
| 1-4-1 | Коридор | 97,57 |
| 1-4-2 | Лифтовой холл с зоной безоп. МГН | 7,35 |
| 1-4-3 | Лестничная клетка №1 | 18,70 |
| 1-4-4 | Лестничная клетка №2 | 14,30 |
| | | 137,92 |

Условные обозначения

— Номер апартаментов

ап. №1
 15.21 — Жилая площадь апартаментов, м кв.
 1С 23.32 — Общая площадь апартаментов, м кв.
 25.05 — Приведенная площадь апартаментов, м кв.

— Количество комнат в апартаментах

Номер помещения

— Номер секции
 — Номер этажа
 1-2-13 — Номер помещения

этаж

подвал 1 2 3 4 5 кровля

Директор ООО "НПФ "Ретро" _____ Сафонов Р.В.
 Генеральный Директор ООО "СЗ "Зеленый Берез" _____ Коробов В.Ю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Коробов В.Ю.