**Договор № --АЭР17/--23Г**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная**

**г. Санкт-Петербург «--» ------- 2023 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Виста»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу «17» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107847191979, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №007791897, ИНН: 7810592380, КПП: 781001001, местонахождение: Российская Федерация, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, лит. А, пом. 18Н, офис 705, часть №1), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Гражданин РФ --------,** гражданство: Российская Федерация, пол: -----, дата рождения: --------- года, место рождения: -----, паспорт --- №------, выдан ----, дата выдачи: ----- года, код подразделения: ----, место регистрации: г. Санкт-Петербург, --------, СНИЛС ---------, действующий по своему усмотрению и в своих интересах, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, улица Школьная о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц на **земельном участке с кадастровым номером 78:42:0015104:2983, площадью 18467 +/-48 кв.м., по адресу: Российская Федерация, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Санкт-Петербург, поселок Шушары, ул. Школьная. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная (далее по тексту – Земельный участок) осуществить строительство объекта капитального строительства: многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом (далее по тексту – Многоквартирный дом)** и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в Договоре адрес Земельного участка является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

После завершения строительства Многоквартирного дома в состав общего имущества в Многоквартирном доме поступает только земельный участок, образуемый в границах Земельного участка, предназначенный для размещения и эксплуатации исключительно Многоквартирного дома с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с проектной документацией.

Объектом долевого строительства по Договору является нежилое помещение в Многоквартирном доме, характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора (далее – Помещение), а также общее имущество в Многоквартирном доме, входящее в состав Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

* 1. Заключением Договора Стороны соглашаются с тем, что Помещение имеет следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строительные оси | Сек  ция | Проектный (условный) № | Назначение | Этаж  расположе  ния | Общая площадь  (проектная), кв. м. | Проектная площадь частей нежилого помещения, кв.м. | |
| Наименование помещения | Проектная площадь |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|  |  |  |  | **1** |  | **Торговый зал** |  |
| **Помещения вспомогательного использования** |  |

Выделенная электрическая мощность на Помещение – --кВт.

Описание и местоположение Помещения в Многоквартирном доме отражено в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Параметры Помещения, указанные в настоящем пункте Договора, подлежат уточнению в соответствии с п. 2.3. Договора.

* 1. Техническое состояние и комплектация Помещения, передаваемого Участнику долевого строительства по Договору, определены в Приложении № 3 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.
  2. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Многоквартирного дома:

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора № 2983-А аренды земельного участка с последующим выкупом от 11.05.2021 года, номер и дата государственной регистрации договора аренды: № 78:42:0015104:2983-78/011/2021-3 от 21.07.2021 года, номер и дата государственной регистрации аренды: № 78:42:0015104:2983-78/011/2021-2 от 21.07.2021года;

б) Застройщиком получено Разрешение на строительство Многоквартирного дома № 78-016-0476-2018, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 26 июня 2018 года (далее – Разрешение на строительство);

в) проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме, размещена в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика ­­­­https://lidgroup.ru, а также в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются Федеральным законом 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 РФ» (далее – Федеральный закон). Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства предоставление всех гарантий и выполнение условий, установленных вышеуказанным Федеральным законом.

1.6. При подписании Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.7. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, планируемый Застройщиком, - IV квартал 2026 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1. **Передача ОбъектА долевого строительства**

2.1. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, Помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства по акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Помещение. Подписанием акта приема-передачи Помещения подтверждается также передача общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. **Срок передачи Помещения – до «01» июня 2027 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Помещения), но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Общая площадь Помещения, приобретаемого Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2 Договора, и акте приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей площади Помещения не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая площадь Помещения по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Помещения. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Помещения отклонение фактической площади Помещения по результатам кадастровых работ, от общей площади Помещения, указанной в п. 1.2 Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

2.4. Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной декларации и не включает в себя в том числе следующие объекты:

- встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в Многоквартирном доме, в том числе, но не исключая магазины торговли по образцам, офисные помещения;

- встроенный подземный гараж, в том числе машино-места, нежилые помещения подземного гаража;

- внешние сети, машино-места, объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. ТП, объекты благоустройства и инженерно-технического обеспечения, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

2.6. Перечень помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения Многоквартирного дома и входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома определен в проектной декларации, указанной в п.п.в) п. 1.4. Договора.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Помещения, указанному в п. 1.2. Договора.

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим:

2.7.1. на строительство на Земельном участке кроме Многоквартирного дома иного объекта в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.2. на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

2.7.3. на образование новых земельных участков из Земельного участка (в том числе в результате его раздела). При этом, на одном из образуемых земельных участков в соответствие с проектной документацией будет продолжаться строительство Многоквартирного дома. На другом земельном участке (других земельных участках) будет осуществляться иная деятельность в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.4. Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим: на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома; на передачу Застройщиком Земельного участка или его части в аренду третьему лицу. При этом такое распоряжение Земельным участком не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства

2.8.1. дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту: Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика, об осуществлении деятельности, связанной с размещением Застройщиком информации о строительстве Многоквартирного дома в ЕИСЖС, предоставление информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

2.8.2. подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства (Многоквартирном доме), о проектных характеристиках Помещения в полном объеме.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, сроки И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. **Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства (Помещения), по соглашению Сторон составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора).**

Цена Договора определяется как произведение общей площади Помещения и цены одного квадратного метра общей площади Помещения.

**По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра общей площади Помещения** **равна \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

3.2. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.8. Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства Цены договора производится в соответствии с п.2 ст. 15.4. Федерального закона до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения Участником долевого строительства (далее по тексту также именуемому Депонент) Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агента), (далее по тексту также – ПАО Сбербанк) для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, установленном п. 3.4. Договора, с учетом следующего:

- 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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

 - Депонент: Участник долевого строительства;

- Банк -Эскроу-агент: ПАО Сбербанк;

- Бенефициар: ООО «Виста» (Застройщик);

- Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.

3.4. Внесение Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в следующем порядке:

3.4.1. По соглашению Сторон в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО "Банк "Санкт-Петербург" для последующего зачисления указанных денежных средств на Счет эскроу, открытого Участником долевого строительства в ПАО Сбербанк на следующих, признаваемых Сторонами существенными условиях:

-вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- сумма покрытого безотзывного аккредитива - **---- рублей** **00 копеек**;

- Банк-эмитент и Исполняющий банк: ПАО "Банк "Санкт-Петербург";

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия;

- дата открытия аккредитива – **в срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

Покрытие аккредитива:

- на сумму в размере **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек** осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств **в срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года** путем внесения либо перечисления Участником долевого строительства указанных денежных средств на аккредитив.

Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку оригинала/скан образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Все расходы по оплате аккредитива (по уплате комиссии банку-эмитенту и по уплате комиссии исполняющему банку) несет Участник долевого строительства.

3.4.2. Оставшаяся сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** оплачиваетсяУчастником долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_\_\_путем внесения либо перечисления на Счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в ПАО Сбербанк в рамках исполнения Участником долевого строительства условий Договора. (УДАЛИТЬ, ЕСЛИ 100%).

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объекта: **IV квартал** **2026 года**;

**Срок условного депонирования:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации**.**

3.6. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают заключить Договор счета эскроу в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу» (далее - Общие условия Договора счета эскроу), размещенных на сайте Банка в сети Интернет [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru). Условия и порядок открытия Счета эскроу устанавливаются договором счета эскроу.

3.7. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

- либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляется ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому кредитному договору на строительство Многоквартирного дома, заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк, **№ 55/9055/0003/3/1/074/21 от 21.09.2021 года** (далее по тексту – Кредитный договор). В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по Кредитному договору на строительство Многоквартирного дома либо в случае, если задолженность Застройщика по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со Счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара).

3.8.Цена Договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения площади Помещения, передаваемого Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома, более чем на 5% (пять процентов) от общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора. При этом окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2. Договора, и акте приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Помещения производят взаиморасчеты, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Помещения, указанной в п. 3.1. Договора. При этом, при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая площадь Помещения, определенная после проведения кадастровых работ.

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Помещения, отвечающей характеристикам, указанным в [пункте 1.](consultantplus://offline/ref=F1D1F5ED72174B888ECAB5EB14BB34445EEBE94941F71E55237D887F71136A8574D0DD08046151cEBAH)2 Договора.

4.2. Гарантийный срок качества Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Помещения Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, если они произошли вследствие ее нормального износа или износа частей Помещения, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Помещения, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет три года и исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

4.4. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Помещения, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления являются заключения профессиональных экспертных учреждений.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Помещения или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного ее использования, а также использования входящих в состав Помещения элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1. **Права и обязанности сторон**

**5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, в порядке и в срок, предусмотренные разделом 3 Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять Помещение путем подписания акта приема-передачи Помещения. Стороны признают, что по акту приема-передачи Помещение передается Участнику долевого строительства во владение и пользование. Право распоряжения Помещением возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение.

5.1.3. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Помещение и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Помещения посредством заключения с управляющей организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора на управление и техническую эксплуатацию Многоквартирного дома в день подписания акта приема-передачи Помещения.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика/ПАО Сбербанк о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией Договора, с подготовкой к оформлению передачи Помещения по акту приема-передачи, в том числе:

**В срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года** предоставить Застройщику нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу по вопросу осуществления государственной регистрации Договора, выданную указанным Застройщиком физическим лицам; нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит; уведомление Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства в пользу Участника долевого строительства покрытого безотзывного аккредитива в соответствии с п. 3.4.1. Договора.

Государственная регистрация права собственности на Помещение осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по государственной регистрации права собственности на Помещение с Агентом на подачу и получение пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.6. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение Участник долевого строительства обязуется не производить в Помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос электрощита и т.д.), а также не производить в Помещении и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.

5.1.7. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Помещение в следующем порядке:

А) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 Договора, ценным письмом с описью вложения сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Помещения к передаче и необходимости принятия Помещения в порядке, установленном Договором.

Б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 5.1.7. Договора сообщение от Застройщика обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с п. 3.8. Договора, исполнить обязательства по п. 5.1.3 Договора и приступить к принятию Помещения в порядке, установленном подп. «в» и «г» п. 5.1.7 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора и/или обязательств по п. 5.1.3. Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Помещения Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с разделом 6 Договора. Отказ от передачи Помещения Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

В) Участник долевого строительства в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. Договора, осуществляет осмотр Помещения на предмет её соответствия параметрам, указанным в пунктах 1.2., 1.3. Договора, что фиксируется в смотровой справке, которая составляется в отношении Помещения с участием представителя Застройщика. Подписание Сторонами смотровой справки без замечаний является основанием для принятия Участником долевого строительства Помещения по акту приема-передачи.

Г) Участник долевого строительства обязан в течение 2-х (двух) рабочих дней после подписания смотровых справок явиться в офис Застройщика для принятия Помещения путем подписания акта приема-передачи Помещения.

Д) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Помещения по истечении 30-ти календарных дней с момента окончания срока, установленного подп. «г» либо «в» п. 5.1.7. Договора, Помещение признается принятым Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний акт о передаче Помещения. При этом с момента составления одностороннего акта о передаче Помещения у Участника долевого строительства возникают обязанности, предусмотренные п. 5.1.3. Договора, риск случайной гибели или порчи Помещения, а также общего имущества Многоквартирного дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Помещения в срок, указанный в Договоре, не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. Договора.

Застройщик вправе составить акт приема-передачи Помещения в одностороннем порядке только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. Договора, либо оператором почтовой связи возвращено уведомление Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в Договоре почтовому адресу.

5.1.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Помещения проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.1.9. В случае увеличения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. Договора, в связи с увеличением общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи Помещения недостающую сумму в соответствии с п. 3.8. Договора.

5.1.10. До подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения Участник долевого строительства обязуется не устанавливать другую входную дверь в Помещение, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Помещении свое имущество.

5.1.11. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. За оказанные организацией, оказывающей Застройщику услуги по привлечению потенциальных участников долевого строительства, услуги по юридическому сопровождению сделки, составление необходимых документов, подготовку и подачу на государственную регистрацию пакета документов, необходимого и достаточного для государственной регистрации договора уступки права требования, подачи документов в регистрирующий орган и их получение Участник долевого строительства обязуется уплатить вышеуказанной организации сумму в размере 3% (три процента) от Цены договора, установленной п. 3.1. Договора, но не более 150 000,00 рублей. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

**5.2. Права и обязанности Застройщика:**

5.2.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения/допуски на указанные виды деятельности.

5.2.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Помещения к передаче;

- сроки начала передачи и принятия Помещения, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.7. Договора;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.7. Договора;

- данные о постоянном адресе Многоквартирного дома, общей площади Помещения и Цене Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома и Помещения.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Помещение по акту приема-передачи в срок **до «01» июня 2027 года**, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома путем размещения необходимой информации на сайте ­­­­https://lidgroup.ru либо на ином официальном сайте Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/.

5.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения либо до составления одностороннего акта Застройщика о передаче Помещения, предусмотренного подп. «д» п. 5.1.7. Договора, несет Застройщик.

5.2.6. В случае уменьшения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. Договора, в связи с уменьшением общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Застройщик обязан в соответствии с п. 3.8. Договора до подписания акта приема-передачи Помещения вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий Договора.

5.2.7. Застройщик обязуется в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства доверенности, указанной в п. 5.1.5. Договора, нотариально удостоверенного согласия супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенного заявления о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит, а также предоставления Застройщику уведомления Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства в пользу Участника долевого строительства покрытого безотзывного аккредитива в соответствии с п. 3.4.1. Договора, подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу пакет документов, необходимый и достаточный для осуществления государственной регистрации Договора.

5.2.8. При передаче Помещения Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Помещения и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.2.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Договора Помещение (или права требования), не продано и не отчуждено в любой иной форме, не заложено, не сдано в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

1. **ответственность сторон**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора, указанного в разделе 3 Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.6. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.7. Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Федеральным законом.

1. **Действие ДоГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ и расторжение**

7.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, установленных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

Расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также соглашений о его изменении или расторжении каждая из Сторон несет самостоятельно в размере, установленном законодательством РФ.

7.2. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

В случае переноса срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в срок не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Помещения направляет Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока ввода в эксплуатацию и необходимости подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав. При этом такие изменения и дополнения к Договору в отсутствие их государственной регистрации становятся обязательными для Сторон (у Сторон возникают права и обязанности согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ) с момента их подписания Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

7.4. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.5. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.

7.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Помещения.

7.7. Стороны установили, что Договор совершен под отлагательным условием. Непредставление Участником долевого строительства в адрес Застройщика документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, **в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года** означает, что обязательство Застройщика обратиться за государственной регистрацией Договора не возникло. Стороны признают, что в указанном случае Застройщик не признается уклоняющимся от государственной регистрации Договора, а Договор считается не заключенным, а права и обязанности Сторон из Договора не считаются возникшими.

Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление в порядке, установленном п. 9.7. Договора, о необходимости предоставления документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, для его государственной регистрации. Если по истечении пяти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления указанные документы не будут предоставлены Застройщику, последний вправе по своему усмотрению распоряжаться правами на Помещение.

1. **ФОРС-МАЖОР.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по строительству Многоквартирного дома.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

8.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

8.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. В случае решения Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Помещении в соответствии с предлагаемым Застройщиком перечнем отделочных работ до момента подписания акта приема-передачи Помещения, Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору, регламентирующее проведение отделочных работ Застройщиком, а также стоимость указанных работ. При выполнении указанных работ переустройство и перепланировка Помещения не допускаются. В этом случае Цена Договора увеличивается на сумму выполненных Застройщиком отделочных работ. При расторжении Договора по вине или инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Помещении, компенсации не подлежат.

9.2. В случае изменения проекта строительства Многоквартирного дома, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Помещения, расположения в Помещении инженерного оборудования, изменения общей площади Помещения не более чем на 5 (пять) процентов от указанной в п. 1.2. Договора общей площади Помещения, изменения параметров помещений, входящих в состав Помещения, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Помещения. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Помещения, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора. Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Помещения изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Многоквартирного дома без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

9.3. Подписывая Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на размещение на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство объектов со вспомогательными видами разрешенного использования, в том числе детской игровой площадки, ТП, объектов коммунального хозяйства и пр.

9.4. Если иное не установлено Договором, Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную 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 Договора.

9.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий Договора, разрешаются Сторонами в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9.6. Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней обо всех изменениях своих платежных и почтовых реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, признаются надлежащим исполнением обязательств по Договору.

9.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.), упомянутые в Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по Договору заказным почтовым отправлением или курьерской службой письмом с описью вложения, либо вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку:

- Застройщику по адресу: РФ, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 600;

- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 10 Договора.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем пункте Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр - Участнику долевого строительства, два экземпляра – Застройщику.

9.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

1) Описание и местоположение Помещения в Многоквартирном доме (Приложение № 1);

2) График платежей (Приложение № 2);

3) Техническое состояние и комплектация Помещения (Приложение № 3);

4) Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения (Приложение № 4).

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Застройщика:**  **ООО «Виста»**  ИНН 7810592380, КПП 781001001  ОГРН 1107847191979  ОКПО 66029672, ОКТМО 40375000  местонахождение: 196191, г. Санкт-Петербург,  пл. Конституции, д.7, лит.А, пом.18Н, офис 705, ч.№1  Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г.Санкт-Петербург  БИК 044030653  Расчетный счет 40702810455130001982  Кор.счет: 30101810500000000653  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) | **Участник долевого строительства:** |

**Приложение № 1**

**к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Описание и местоположение Помещения в Многоквартирном доме**

Назначение Помещения: нежилое

Условный номер Помещения: --Н

Этаж:

Секция:

Строительные оси:

Площадь:

**Приложение № 2**

**к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**График платежей**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ платежа** | **Срок платежа** | | **Сумма платежа (руб.)** | |
| 1 | в течение 14-ти календарных дней с момента заключения Сторонами Договора (т.е. с момента государственной регистрации Договора) путем исполнения покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.4.1. Договора | |  | |
| 2 | ---- | |  | |
|  | | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **От застройщика:**  **Генеральный директор**  **ООО «Виста»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Пискунова М.С./**  (подпись) | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |

**Приложение № 3**

**к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**I. Техническое состояние и комплектация Помещения, передаваемого Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:**

**- наличие входной двери с одним замком, без установки межкомнатных дверей;**

**- электрооборудование**: с установкой электрического счетчика (опечатан двумя пломбами);

**- ГВС, ХВС, канализация, отопление:** с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с смонтированными выпусками разводки холодного и горячего водоснабжения с установленными заглушками, стыки канализационных стояков зачеканены, канализационные выпуски оборудованы пробками, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды; без установки смесителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, без разводки горячего и холодного водоснабжения;

- **вентиляция:** с устройствомвентиляции;

- **оконные блоки:** с установкой стеклопакетов;

- **противопожарная защита**: цоколи автономного противопожарного извещателя выставлены;

- **полы**: без производства работ по выравниванию полов;

- **стены, потолок**: без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без штукатурки стен.

Выделяемая мощность по Помещению – --- кВт.

**Основные характеристики Многоквартирного дома**:

- вид: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом;

- назначение: жилое;

- количество этажей: 13;

- общая площадь: 49 391,83 кв.м.;

- материал наружных стен: несущие стены – монолитные ж/б стены, утеплитель – мин. плита, фасадная штукатурка, не несущие стены – газобетонные блоки, утеплитель – мин. плита, фасадная штукатурка;

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: С;

- класс сейсмостойкости: 5 и менее (не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

**II. Правила проведения отделочных работ в Помещении, правила переустройства и перепланировки.**

**1.** Участник долевого строительстванесет полную ответственность за повреждение Помещения и за ущерб, причиненный владельцам иных помещений, Многоквартирному дому привлеченными Участником долевого строительства лицами для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) Помещения. Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно предоставленным в управляющую организацию спискам, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ. В случае нарушения привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима в Многоквартирном доме или правил выполнения строительных работ, установленных Застройщиком, допуск указанных лиц в Многоквартирный дом прекращается.

**2.** При проведении работ, связанных с изменением системы вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Многоквартирного дома, работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации, Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные государственные органы, а также в управляющую организацию проект проведения таких работ. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Помещения. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов и фреонопроводов, гидравлические испытания дренажной системы, прокладки трубопроводов водопровода и канализации оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет управляющей организации исполнительную документацию; акты освидетельствования; копии паспортов; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ и пр. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Помещения, допускается только после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и заключения договора между управляющей организацией и поставщиком энергоресурсов.

**3.** Работы по переустройству и (или) перепланировке Помещения (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 2 Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

**4.** Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с перепланировкой не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи Помещения с публичных торгов с возложением на нового собственника Помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

**Приложение № 4**

**к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Согласие на обработку персональных данных,**  
**разрешенных субъектом персональных данных для распространения**

Настоящим я, руководствуясь статьей 10.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», заявляю о согласии на распространение ООО «Виста» моих персональных данных с целью исполнения ООО «Виста» настоящего Договора, исполнения обязанностей по предоставлению отчетности ООО «Виста», осуществления деятельности, связанной с размещением ООО «Виста» информации о строительстве Многоквартирного дома в единой информационной системе жилищного строительства, предоставления информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», эскроу-агенту: ПАО Сбербанк, управляющей организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома после ввода его в эксплуатацию, в следующем порядке:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категория персональных данных | Перечень персональных данных | Разрешаю к распространению (да/нет) | Разрешаю к распространению неограниченному кругу лиц (да/нет) | Условия и запреты | Дополнительные условия |
| общие персональные данные | Фамилия, имя, отчество | да | нет | нет | нет |
| пол | да | нет | нет | нет |
| место регистрации | да | нет | нет | нет |
| полная дата рождения | да | нет | нет | нет |
| место рождения | да | нет | нет | нет |
| адрес | да | нет | нет | нет |
| семейное положение | да | нет | нет | нет |
| гражданство | да | нет | нет | нет |
| паспортные данные | да | нет | нет | нет |
| контактный номер | да | нет | нет | нет |

Настоящее согласие дано мной добровольно и действует с момента подписания Договора и действует до полного выполнения ООО «Виста» обязательств по исполнению договоров участия в долевом строительстве Многоквартирного дома.

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**