**ДОГОВОР № ДУ-А4-\_\_-\_\_**

 **участия в долевом строительстве**

**малоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями корпус 4 по адресу:**

**Ленинградская область, Ломоносовский район, п. Аннино**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦ ТРАНС СЕРВИС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (ООО «СТС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**), ОГРН 1064703072180, ИНН 4703088172, КПП 470301001, адрес местонахождения: 188689, Ленинградская область, м.р-н Всеволожский, г.п. Заневское, гп.Янино-1, ул. Новая, д.14а, к.2, помещ.16-Н, офис 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Иващенко Ильи Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, выдавший орган: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор на следующих условиях:

1. **Общие положения.**
	1. В настоящем Договоре (далее – Договор) используются следующие основные понятия:

**Федеральный закон №214-ФЗ** - Федеральный закон 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 РФ».

**Участник долевого строительства** –физическое или юридическое лицо, заключившее с Застройщиком настоящий договор, связанный с привлечением денежных средств для создания Объекта долевого строительства и обязующееся принять Объект долевого строительства.

**Объект** – малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. ЖК Аннино Сити. Корпус **4** по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, поселок Аннино. Вид – здание, назначение – малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, этажность – 4 (четыре) этажа, общая площадь многоквартирного дома – 7 799,26 кв.м., наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство - «Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. ЖК Аннино Сити. Корпус №4», регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации - № 47-2-1-2-055363-2023 от 15.09.2023г. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 47-14-139-2023 от 16 октября 2023г, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, срок действия до 02 мая 2025 года. Проектная декларация размещена Застройщиком с 09.11.2023г в сети Интернет на сайте Застройщика: [www.nevscom.ru](http://www.nevscom.ru) и официальном сайте по раскрытию информации застройщика: <https://наш.дом.рф>.

**Земельный участок** – земельный участок (на котором строится Объект) площадью 5842 кв.м, кадастровый номер 47:14:0000000:40986, расположенный по адресу: РФ, Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское сельское поселение, п. Аннино, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №2021-6 от 21.05.2021, Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.05.2021 №2021-6 от 10.04.2023, что подтверждается записью о государственной регистрации договора аренды в Едином государственном реестре недвижимости № 47:14:0000000:40986-47/063/2023-1 от 17.04.2023г, внесенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании заключенного с Застройщиком Договора ипотеки № ДИ1\_ 550B00P0RMF2LZ от «26» октября 2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись № 47:14:0000000:40986-47/053/2023-2 от «02» ноября 2023 года.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение в соответствии с п. 2.3. Договора, а также общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и Банка.

**Банк** - ПАО «Сбербанк России», зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481, имеющего ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года, местонахождение: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице структурного подразделения Банка, Публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Северо-Западный банк местонахождение: Россия,  191124, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д.2, осуществляющий проектное финансирование Объекта на основании заключенного с Застройщиком кредитного договора, с которым Участник долевого строительства обязан заключить трехсторонний договор счета эскроу и оплатить на счет эскроу цену договора за приобретаемый у Застройщика Объект долевого строительства.

1.2. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства и с иной информацией, предоставленной в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ.

**2. Предмет договора**

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (п. 3.1. Договора) и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

 Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (если иное не будет предусмотрено законодательством, действующим на момент передачи объектов долевого строительства): крыльца, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, техподполье, подвал, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Характеристики объекта долевого строительства:

* Корпус – **4**,
* Проектный номер жилого помещения – \_\_,
* Проектная общая площадь жилого помещения – \_\_\_ кв.м,
* Секция – \_\_,
* Этаж – \_\_\_ этаж,
* Строительные оси – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
* Квартира состоит из \_\_\_\_\_ комнат.

Полные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.3.1. План объекта долевого строительства - предполагаемого Объекта долевого строительства (Приложение №1 к договору).

2.3.2. Местоположение объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта (Приложение № 2 к договору).

2.4. Плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию – III квартал 2025 года. Выполнение работ на Объекте после его ввода в эксплуатацию (сезонные и прочие подобные работы) не является нарушением Договора.

2.5. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится в срок, с момента выдачи Застройщику разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию по 30 марта 2026 года. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но в любом случае не ранее даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.6. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в соответствии с пунктом 4.2.8 Договора.

2.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Объекта долевого строительства.

**3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты.**

 3.1. Цена Договора согласована Сторонами и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.**

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком для строительства (создания) Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в соответствии с Графиком оплаты Объекта долевого строительства (Приложение №4) к настоящему договору. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств в рублях РФ в порядке установленном настоящим Договором. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента полной оплаты денежных средств по Договору.

С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не заложен, не продан, в споре и под арестом не состоит, а также отсутствуют права третьих лиц.

3.4. Цена Договора может быть изменена только в случаях, предусмотренных п.3.5 и п.3.6 Договора.

3.5. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.3 Договора более чем на 5%, цена Договора увеличивается на сумму, полученную из расчета фактического превышения общей площади Объекта долевого строительства умноженного на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.7 Договора. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.

3.6. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3 Договора более чем на 5%, цена Договора уменьшается на сумму, полученную из расчета фактического уменьшения общей площади Объекта долевого строительства умноженного на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.7 Договора. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на его расчетный счет, в заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

 3.7. Условная цена одного квадратного метра согласована Сторонами и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек**. Условная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Объекта долевого строительства**.** Стоимость одного квадратного метра общей площади жилья определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства. Экономия средств от долевого строительства остается в распоряжении Застройщика.

 3.8. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 7 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

 3.9. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить цену договора (депонируемую сумму), указанную в п. 3.1 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные Приложением № 4 к настоящему Договору, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (далее – Банк, Эскроу-агент) для учета и блокировки денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, 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, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Спец Транс Сервис специализированный застройщик»».

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках договора участия в долевом строительстве № **ДУ-А4-\_\_-\_\_** от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г: (при наличии задолженности по кредиту Бенефициара) ДИ1\_ 550B00P0RMF2LZ от «26» октября 2023 года.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): Общество с ограниченной ответственностью «СТС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», ИНН 4703088172, КПП 470301001, р/сч 40702810755000065004 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург, БИК 044030653, к/сч 30101810500000000653.

Застройщик обязан направить в Банк после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве копию данного договора с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

Срок внесения денежных средств Депонентом на счет эскроу устанавливается с момента государственной регистрации Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в сроки и порядке установленные в соответствии с Графиком оплаты Объекта долевого строительства (Приложение №4) к настоящему договору.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**Срок условного депонирования устанавливается – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации**. После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику и/или направляется в счет оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу- агентом, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.10. В случае расторжения настоящего Договора, по соглашению Сторон, Банк обязуется перечислить депонируемую сумму (в случае размещения депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу в сроки и при условии:

* + не позднее 3 (трех) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора);
	+ не позднее 5 (пяти) рабочих дней - со дня предоставления стороной(ами) настоящего Договора заявления о погашении записи о регистрации настоящего Договора с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.

3.11. Банк обязуется не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения срока условного депонирования, осуществить возврат депонируемой суммы Депоненту, если на дату возврата денежных средств основания для передачи Депонируемой суммы Бенефициару (ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) не наступили, по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу.

1. **Обязательства Сторон.**

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.3.1 и 3.3 и иных разделах Договора.

 4.1.2. Участник долевого строительства обязан выбрать совместного с другими собственниками помещений в Объекте способ управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (Объекте), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

 4.1.3. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.1.4. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

* в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
* при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
* уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

4.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения, при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра строительной готовности квартиры, включающий перечень недостатков и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Несоответствующими условиям Договора недостатками считаются недостатки Объекта долевого строительства мешающие использовать его по назначению и препятствующие проживанию в нем (существенные недостатки). Требования Участника долевого строительства в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства считаются обоснованными только в случае обнаружения в нём вышеуказанных недостатков. После устранения перечисленных в Акте осмотра строительной готовности квартиры вышеуказанных недостатков Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного уведомления. Кроме того, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства путем уведомления по контактному телефону, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии вышеуказанных недостатков Застройщик вправе составить односторонний Акт передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства.

4.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.7. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком и государственными органами, полномочия которого должны быть подтверждены нотариальной доверенностью либо обязан участвовать в указанных отношениях самостоятельно.

4.1.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.1.10. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № **ДУ-А4-\_\_-\_\_** от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г, НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за \_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № **ДУ-А4-\_\_-\_\_** от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г, НДС не облагается».

4.1.11. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 40 (Сорока) дней с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора.

4.2.5. После ввода Объекта в эксплуатацию при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в полном размере обязан передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства.

Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Кроме того, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства путем уведомления по контактному телефону, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

Участник долевого строительства самостоятельно получает выписку из кадастрового паспорта на Объект долевого строительства в ФГБУ “Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии” по Ленинградской области (при необходимости), подает в регистрирующий орган документы на регистрацию права собственности, и оплачивает государственную пошлину.

4.2.6. Застройщик, в момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после завершения строительства, обязан выдать участнику долевого строительства документы Застройщика, необходимые для государственной регистрации права собственности.

4.2.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2.8. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее срока, установленного п.2.5 Договора срока передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех взятых на себя обязательств по Договору.

1. **Срок действия Договора.**

5.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в законную силу) с момента такой государственной регистрации.

5.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

1. **Гарантии качества.**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, Застройщик обязан устранить такие отступления за свой счет и своими силами.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о недостатках Объекта долевого строительства мешающих использовать квартиру по назначению и препятствующих проживанию в ней (существенных недостатках).

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

* 1. В случае непринятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства без мотивированного обоснования в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.
1. **Изменение Договора и прекращение его действия.**

 7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5 Договора увеличивается на соразмерный срок.

7.3. Договор прекращает свое действие:

* по соглашению Сторон;
* по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
* по решению суда;
* при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

* при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
* при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Графиком оплаты Объекта долевого строительства (Приложение №4) – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения.

7.7. В случаях, предусмотренных в п. 7.4-7.5 Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.8. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ, возврат денежных средств производится аналогично условиям п. 3.10 настоящего Договора.

7.9. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

1. **Ответственность Сторон.**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

8.3 За нарушение срока принятия Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1.5 Договора, участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа оплаты стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

1. **Дополнительные условия.**

10.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены муниципальный адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

1. **Заключительные положения.**

11.1. Действия Застройщика, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий, а также все сопутствующие указанным действиям платежи полностью оплачиваются Участником долевого строительства.

11.2. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров и в претензионном порядке. При невозможности урегулирования спорных вопросов, споры разрешаются во Всеволожском городском суде Ленинградской области.

11.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Договор составлен в четырех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Банка открывшего эскроу-счет, один для Участника долевого строительства, один для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.6. Стороны при подписании настоящего договора пришли к соглашению по всем существенным условиям Договора.

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «СТС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»** ОГРН 1064703072180, ИНН 4703088172, КПП 470301001, адрес местонахождения: 188689, Ленинградская область, м.р-н Всеволожский, г.п. Заневское, гп.Янино-1, ул. Новая, д.14а, к.2, помещ.16-Н, офис 1р/сч 40702810755000065004в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург, БИК 044030653, к/сч 30101810500000000653, тел: (812) 320-78-51e-mail: info@nevscom.ruГенеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иващенко И.В. | Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, выдавший орган: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

 Приложение №1 к

Договору участия в долевом строительстве

Договор №ДУ-А4-\_\_-\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**План объекта долевого строительства:**

**Квартира \_\_-комнатная № \_\_ на \_\_ этаже**

**Строительные оси - \_\_\_\_\_\_\_\_\_**



**Застройщик:**

ООО «СТС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

Генеральный директор

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иващенко И.В.

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО

Приложение №2 к

Договору участия в долевом строительстве

Договор №ДУ-А4-\_\_-\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Местоположение объекта долевого строительства:**



**Застройщик:**

ООО «СТС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

Генеральный директор

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иващенко И.В.

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО

Приложение №3 к

Договору участия в долевом строительстве

Договор №ДУ-А4-\_\_-\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Содержание Объекта долевого строительства,

передаваемого Участнику Застройщиком (без отделки)

1. **Стены и перегородки**

Наружные стены Объекта с первого этажа по четвертый этаж выполнены:

- несущие – из монолитного железобетона в соответствии с конструктивным решением дома;

- ненесущие – из газобетонных блоков.

Материал поэтажных перекрытий Объекта - из монолитного железобетона в соответствии с конструктивным решением дома.

Внутренние несущие стены – из монолитного железобетона в соответствии с конструктивным решением дома.

Внутренние межквартирные ненесущие стены – из СКЦ либо аналога согласно конструктивному решению.

Внутренние ненесущие перегородки – из СКЦ, либо аналога согласно конструктивному решению.

Стены и перегородки без штукатурки.

1. **Потолок**

Выполнено шлифование монолитных поверхностей после снятия опалубки.

1. **Пол.**

Выполнена стяжка под устройство чистого пола. В санузлах выполнена гидроизоляция и фиброцементная стяжка.

1. **Двери и окна**.

Установлена входная дверь – металлическая с комплектом фурнитуры.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Окна – металлопластиковые из ПВХ профиля со стеклопакетами.

Двери на балкон и лоджии - металлопластиковые из ПВХ профиля со стеклопакетами.

1. **Балконы и лоджии**

Холодное не герметичное остекление балконов и лоджий в соответствии с конструктивным решением дома.

1. **Отопление.**

Выполнена разводка отопления, установлены радиаторы.

1. **Холодное и горячее водоснабжение.**

Выполнен монтаж вводов холодного и горячего водоснабжения с установкой заглушек.

Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехническое оборудование и водорозетки не устанавливаются.

Счетчики учета холодного и горячего водоснабжения устанавливаются согласно проекту.

1. **Канализация.**

Смонтирован канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками.

Внутренняя разводка не выполняется, сантехническое оборудование не устанавливаются.

1. **Электроснабжение.**

Выполнена электропроводка с установкой розеток и выключателей.

Установлен внутриквартирный щит с автоматическими выключателями.

Счетчик учета электроэнергии установлен.

1. **Слаботочные сети.**

Внутренняя разводка слаботочных сетей в Объекте долевого строительства не предусмотрена.

1. **Вентиляция.**

Естественная приточная и механическая вытяжная в соответствии с конструктивным решением дома.

**Застройщик:**

ООО «СТС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

Генеральный директор

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иващенко И.В.

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО.

Приложение №4 к

Договору участия в долевом строительстве

Договор №ДУ-А4-\_\_-\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**График оплаты Объекта долевого строительства**

Цена Договора согласована Сторонами и составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных денежных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** – не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств.

Денежные средства в размере **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** зачисляется Участником долевого строительства на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в Банке ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику  при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

Для зачисления денежных средств на Счет эскроу Участник долевого строительства **\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в срок по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года включительно открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в ПАО «Сбербанк» в размере **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока и условий открытия аккредитива Застройщик отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Участник долевого строительствав случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**ООО «СТС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иващенко И.В. | **Участник долевого строительства** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |