

Договор № ____
Об участии в долевом строительстве
здания многофункционального комплекса
по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, участок 1
(северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)

г. Санкт-Петербург

«» ____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «СК Монолит», ОГРН 1167847458393, ИНН 7813266137, Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 29 ноября 2016 г., Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 009635001 от 29 ноября 2016 г., Свидетельство о постановке на учёт российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 78 № 009635002 от 29.11.2016 года., адрес местонахождения: 197198 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 10, лит. Б, пом.2Н., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора Евдокимовой Анны Викторовны**, действующей на основании **Устава**, с одной стороны, и _____ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» вместе именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Федеральным Законом от 30.12.2004 г., № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - «**Закон № 214-ФЗ**»), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие термины и определения:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – здание многофункционального комплекса, расположенное по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.) корпус 1, 2-й этап строительства.

Земельный участок – земельный участок, предоставленный Застройщику на котором осуществляется строительство Объекта, площадью 23 900 квадратных метров, кадастровый № 78:12:0006303:18, категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании:

Постановления Правительства Санкт-Петербурга №1611 от 11.12.2007 г. «О проектировании и строительстве многофункционального комплекса по адресу: Невский район, ул. Крыленко, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)»,

Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.12.2010 г. №1656, Постановление Правительства Санкт-Петербурга №219 от 24.02.2015 г. «О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 г. №1611»,

Договора аренды земельного участка № 13/ЗКС-04214 от 17.01.2008 г., зарегистрированного 21.02.2008 г., о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации 78-78-01/0058/2008-472,

Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 13/ЗКС-04214 от 17.01.2008 г. от 10.06.2009 г., зарегистрированного 13.08.2009 г., о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации 78-78-01/0436/2009-655, Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 13/ЗКС-04214 от 29.12.2010 года, зарегистрированного 22.03.2011 г., номер регистрации 78-78-40/032/2011-074,

Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях №13/ЗКС-04214 от 17.01.2008 г. от 27.02.2015 г.,

исполнительной надписи нотариуса от 28.02.2017 г., выдавший (удостоверивший) орган: нотариус

Беляев Сергей Геннадьевич, зарегистрированный в реестре за номером 3-1-700.

Объект долевого строительства - нежилые помещения, определяемые в соответствии с Договором, общее имущество в Объекте пропорционально площади Объекта (ов) долевого строительства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, имеющие характеристики, указанные в Договоре.

При этом Стороны установили, что неотъемлемой принадлежностью объекта долевого строительства является также лоджия, которая также подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта одновременно с Объектом долевого строительства.

Регистрирующий орган - Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу и его территориальные органы или иной государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Проектная декларация – документ (электронный документ), включающий в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта. Размещена в сети Интернет на сайте www.krylenko-apart.ru, что подтверждается Протоколом осмотра доказательств от 13.07.2017 г., произведенном нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Юрга Ольгой Вячеславовной, действующей на основании лицензии на право нотариальной деятельности №379 от 07.04.1999 г., в редакции по состоянию на 20.06.2017 г. с учетом изменений от 04.07.2017 г.

1.2. Строительство Объекта ведется Застройщиком на основании **Разрешения на строительство №78-012-0263.1-2014**, выданного Службой Государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 20 июня 2017 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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 конкретных нежилых помещений (помещения), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Во исполнение требований, установленных ст. 4 Закона №214-ФЗ Стороны пришли к соглашению, что:

- Основные характеристики Объекта содержатся в Приложении № 1 к Договору;
- Основные характеристики Объекта долевого строительства содержатся в Приложении № 2 к Договору.

2.4. Оси Объекта долевого строительства, подлежащего передаче, определяются в Приложении № 2 к Договору.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей указан в Приложении №3 к Договору.

План местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта (без выделения общего имущества) указан в Приложении №3 к Договору.

2.5. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем его состоянию на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в Объекта эксплуатацию.

2.6. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в соответствии с Проектной декларацией: **30.09.2019 года**.

2.7. После окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнении Участником долевого строительства своих обязательств, Застройщик обязан начать передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в порядке установленном разделом 5 Договора.

При этом Застройщик обязан передать Объект долевого строительства по Акту приемки передачи Участнику долевого строительства в любом случае не позднее **31.12.2019 года (срок передачи Объекта**

долевого строительства).

При условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.8. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору:

- залог права аренды на земельный участок предоставленный Застройщику для строительства Объекта (указанный в разделе 1 Договора), а также залог строящегося на этом земельном участке Объекта;
 - при государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

В соответствии со статьей 12.1 Закона №214-ФЗ страхование нежилого помещения как объекта долевого строительства не является обязательным

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена договора определяется как производное цены 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства и его общей площади, цена 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ руб. При этом цена 1 (одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства определена с учетом стоимости общего имущества всего Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства.

Стороны установили, что цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика по настоящему договору.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства.

3.1.1. Стороны пришли к соглашению, что по настоящему Договору площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей его составных частей, в том числе и площади лоджии, определяемой с коэффициентом 0,5. С учетом применённого коэффициента площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м.

Лоджия является неотъемлемой принадлежностью Объекта долевого строительства.

Площади составных частей Объекта долевого строительства, а также площадь лоджии указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

3.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке – сумма в размере _____ (_____) рублей, оплачивается Участником долевого строительства посредством аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк».

ДАННЬЙ ПУНКТ ДЛЯ ДОГОВОРОВ С ВНЕСЕНИЕМ ПЛАТЕЖЕЙ В ПРЕДУСМОТРЕННЫЙ ДОГОВОРОМ ПЕРИОД:

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. уплачивается в соответствии с графиком, содержащимся в Приложении № 4.

Оплата суммы в размере _____ (_____) рублей производится Участником долевого строительства посредством аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

Стороны установили следующие условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства, а получателем средств является Застройщик;
- вид аккредитива: покрытый, безотзывный;
- плательщик: ФИО (клиент);
- банк-эмитент: ПАО Сбербанк;
- банк получателя: ПАО Сбербанк;
- исполняющий банк: ПАО Сбербанк;
- получатель: ООО «СК «Монолит»;
- реквизиты получателя: ИНН 7813266137; КПП 781301001; ОГРН 1167847458393;

- р/с: 40702.810.6.55000001346, Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК; БИК 044030653; кор/счет: 30101.810.5.00000000653
- сумма аккредитива: _____ (_____) рублей;
- исполняется без акцепта Участника долевого строительства (плательщика);
- срок действия аккредитива: 120 календарных дней, срок действия аккредитива может быть продлен один раз на срок не более 30 календарных дней;

Не позднее 5 (пять) дней с момента подписания настоящего Договора Участник долевого строительства (плательщик) открывает в пользу Застройщика (получателя средств) аккредитив на указанных выше условиях.

Уведомление об открытии аккредитива и его условиях **Банк-эмитент** передаёт Застройщику вместе с сопроводительным письмом в день открытия аккредитива, но в любом случае заблаговременно до предоставления настоящего Договора на государственную регистрацию в Регистрирующий орган.

Стороны установили, что затраты, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с действующими тарифами Банка-эмитента.

Заккрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в Договоре;
- по истечении срока аккредитива, указанного в настоящем пункте Договора;
- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что после государственной регистрации Договора Застройщик вправе в любое время, направить в банк ПАО Сбербанк оригинал Договора с отметкой о его государственной регистрации в целях получения суммы аккредитива для оплаты цены в соответствии с Договором.

3.3. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или части ранее указанного настоящим Договором срока, но только после государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

3.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях предусмотренных настоящим Договором, является дата зачисление безналичных денежных средств на корреспондентский счет кредитной организации обслуживающей Участника долевого строительства, а в случае возврата наличных денежных средств – с даты фактической передачи данной суммы Участнику долевого строительства (подтверждается расходным кассовым ордером).

3.5. Стороны установили, что возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику свои банковские реквизиты для данного перечисления.

3.6. Если в результате проведения замеров Объекта долевого строительства уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Объекта долевого строительства больше либо меньше, указанной в настоящем Договоре, то Стороны обязуются до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства произвести взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной Договором.

Взаиморасчеты производятся в следующем порядке:

3.6.1. При увеличении общей проектной площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в настоящем Договоре, более чем на пять процентов общей площади Объекта долевого строительства, что подтверждается фактическими замерами произведёнными уполномоченной организацией, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра указанной в настоящем Договоре, в течение 20 (календарных) дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего письменного уведомления Застройщика.

3.6.2. При уменьшении общей проектной площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в настоящем Договоре, более чем на пять процентов общей площади Объекта долевого строительства, что подтверждается фактическими замерами произведёнными уполномоченной организацией, Застройщик оплачивает Участнику долевого строительства разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в настоящем Договоре в течение 20 (календарных) дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства с обязательным указанием способа такого платежа:

- путем перечисления безналичных денежных средств на банковский счет, или
- путем выплаты наличных денежных средств через кассу Застройщика,

В случае, если по выбору Участника долевого строительства платёжосуществляется путем перечисления безналичных денежных средств на его банковский счет, Участник долевого строительства обязуется в данном письменном заявлении указать свои банковские реквизиты для данного перечисления.

3.6.3. Стороны установили, что изменение площади Объекта долевого строительства менее чем на пять процентов по сравнению с проектной площадью, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения (п. 3.6.1, 3.6.2. Договора) не является основанием для осуществления взаиморасчетов Сторон, в этом случае Страны пришли к соглашению об изменении цены Договора (п. 2 ст. 5 Закона №214-ФЗ). При этом дополнительное соглашение в случаях указанных в настоящем пункте Сторонами не заключается.

3.7. В соответствии с Законом №214-ФЗ, уплачиваемые Участником долевого строительства денежные средства используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства Объекта в соответствии со ст.ст 18, 18.1 Закона №214-ФЗ.

Поскольку цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются последним по своему усмотрению.

3.8. Стороны установили, что Цена Договора, а также порядок и форма ее оплаты могут быть изменены в любое время по соглашению Сторон путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору (за исключением изменения цены договора в соответствии с п. 3.6.3.).

3.9. При осуществлении платежей Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору № _____ участия в долевом строительстве от " __ " _____ 201__ года, НДС не облагается».

При этом все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- Уступка может быть осуществлена только в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- Уступка может быть осуществлена только при условии полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора или же одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (третье лицо), в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ (передача договора, ст. 392.3 ГК РФ);
- действия, связанные с поиском такового третьего лица и обеспечение участия последнего в процедуре оформления необходимых документов, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

При этом Стороны установили, что вне зависимости от формы и условий уступки прав по Договору или передачи Договора, такая уступка или передача Договора осуществляется при условии получения Участником долевого строительства предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка права требования по Договору или передача Договора подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ.

Также стороны установили, что Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого

строительства, а предметом - отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьими лицами) без получения предварительного письменного согласования Застройщика на такие сделки.

4.1.4. Участник долевого строительства обязуется незамедлительно письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении своих обязательств третьими лицами. Частичное исполнение обязательств третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего факт государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта долевого строительства (в т.ч. создание эркеров, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления своих интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть подтверждены нотариальной доверенностью.

4.1.7. Участник долевого строительства обязан незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика, в том числе для оформления дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

4.1.8. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором или действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуги банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.1.10. Участник долевого строительства в целях осуществления действий по подачи на регистрацию настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора обязуется предоставить Застройщику следующие документы:

- квитанцию об оплате госпошлины на регистрацию настоящего Договора.
- нотариальное заявление о том, что на момент заключения Договора Участник долевого строительства не состоит в браке или согласие супруга(супруги) Участника долевого строительства заверенное нотариусом на заключение настоящего Договора,
- нотариальную доверенность на представителя указанного Застройщиком на подачу настоящего Договора на регистрацию,
- все прочие необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.1.11. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические и фактические действия, связанные с подготовкой к передаче Объекта долевого строительства.

4.1.12. Участник долевого строительства в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления такого события, обязан письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

4.1.13. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации возможных изменений к настоящему Договору, уступки права требования по настоящему Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий.

4.1.14. Участник долевого строительства обязуется при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договор с управляющей организацией предложенной Застройщиком, если иное не будет решено общим собранием собственников помещений Объекта.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик обязуется за счет собственных средств или заемных, а также привлеченных в

соответствие с Законом № 214-ФЗ денежных средств обеспечить разработку проектной документации, выполнение строительных работ и ввод Объекта в эксплуатацию, а также передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (для каждого отдельного помещения) не позднее срока, указанного в Договоре.

4.2.3. Застройщик обязуется предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта в срок 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого требования.

4.2.4. Застройщик обязуется 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.

4.2.5. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

4.2.7. В случае необходимости выполнения дополнительных работ, Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию, после чего Застройщик обязан внести соответствующие изменения в Проектную Декларацию и в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ опубликовать указанные изменения.

При этом Застройщик вправе вносить, при наличии технических и экономических обоснований, любые изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства и/или же согласования с ним данных изменений.

4.2.8. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства Застройщик направляет в Регистрирующий орган все необходимые документы.

4.2.9. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в Договоре срока, Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора в части продления данного срока.

4.2.10. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Объекта любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть нежилой площади из своей доли в Объекте строительства, без ущемления прав Участника долевого строительства.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

5.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящего в его состав Объекта долевого строительства техническим требованиям и регламентам, градостроительным регламентам и иным техническим, строительным нормам и требованиям.

5.2. Застройщик, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

Сообщение направляется Застройщиком по почте (Почтой России) заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости его принятия и о последствиях его бездействия путем размещения указанной информации на сайте www.krylenko-apart.ru.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

5.4. Принятие Объекта долевого строительства начинается с его осмотра Участником долевого строительства и представителем Застройщика. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе указать выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства.

После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства снова осматривает Объект долевого строительства и подтверждает отсутствие с его стороны претензий по качеству Объекта долевого строительства путем подписания Акта приемки - передачи.

Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства – не являются основанием для отказа в его приемке.

5.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан принять Объект долевого строительства подписав Акт приема-передачи.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке установленном Договором или при его отказе от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 6 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, а также риск его случайной гибели или повреждения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения.

5.7. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

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

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

5.8. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации после ввода Объекта в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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

6.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему, в том числе уступка прав требований по Договору или передача Договора подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим федеральным законодательством.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 Договора.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ.

7.1. Договор может быть в любое время изменен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;
- в результате полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны, в тех случаях, когда односторонний отказ от исполнения обязательств допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом №214-ФЗ и иными нормами законодательства РФ.

7.4. Просрочка Участником долевого строительства внесения платежа по уплате Цены договора на срок более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

ДАННАЯ РЕДАКЦИЯ ПУНКТА ДЛЯ ДОГОВОРОВ С ВНЕСЕНИЕМ ПЛАТЕЖЕЙ В ПРЕДУСМОТРЕННЫЙ ДОГОВОРОМ ПЕРИОД:

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора

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

7.6. В случаях, предусмотренных в п.п.7.3.7.4. Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, установленных в ст. 9 Закона 214-ФЗ.

7.8. Стороны пришли к соглашению о следующем:

7.8.1. Если Участником долевого строительства в срок, установленный Договором (пункт 4.1.10), не будут представлены Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном Законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора, любые обязательства Сторон в этом случае прекращаются.

7.8.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный Договором (пункт 3.2.) не будут выполнены обязательства по открытию аккредитива на условия указанных в Договоре и Застройщиком не будет получено соответствующее уведомление, то Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора любые обязательства Сторон в этом случае прекращаются.

Застройщик, в случаях, указанных в настоящем пункте, вправе заключить в отношении Объекта(ов) долевого строительства, другой договор с любым иным лицом.

8. 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 Законом №214-ФЗ, иными нормами законодательства РФ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае нарушения обязанности Участником долевого строительства по п.4.1.5. Договора, Застройщик вправе взыскать с него средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Стороны установили, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами причитающиеся Участнику долевого строительства в депозит нотариуса, то таковым нотариусом будет нотариус по месту нахождения Застройщика (любой нотариус в г. Санкт-Петербург) и все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут самостоятельно вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу, таким образом Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

9.2. Стороны установили, что передачу для государственной регистрации в Регистрирующий орган настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему осуществляет Застройщик, в порядке, установленном Законом и настоящим Договором, для чего Участник долевого строительства предоставляет Застройщику все необходимые документы.

При этом Стороны пришли к соглашению, что обязанность передать настоящий Договор для государственной регистрации в Регистрирующий орган возникает у Застройщика только при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по открытию аккредитива (п. 3.2. Договора) и предоставления Застройщику всех документов, необходимых для государственной регистрации (пункт 4.1.10 Договора).

9.3. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны установили, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик направляет какие-либо уведомления Участнику долевого строительства, то датой получения такого уведомления является наиболее ранняя дата из ниже приведенных:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг Почтой России, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.2. В соответствии со ст. 13 Закона №214-ФЗ **Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на осуществление последним в любое время и по собственному усмотрению передачи залога или в последующий залогу:**

- права аренды земельного участка, предоставленного Застройщику, на котором осуществляется строительство Объекта, кадастровый № 78:12:0006303:18,
- объекта незавершенного строительства (в случае регистрации Застройщиком права собственности на него),
- Объекта строительства (с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства),

кредитным организациям, а также любым иным третьим лицам.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику дополнительное письменное согласие в отношении действий, предусмотренных настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

10.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, расположено нежилое здание, кадастровый номер 78:12:0006303:8344, площадью 4 412,4 кв.м., которое принадлежит на праве собственности третьему лицу.

10.4. В случае строительства на земельном участке предоставленном Застройщику для строительства

Объекта (кадастровый № 78:12:0006303:18) других объектов недвижимости, **Участник долевого строительства дает свое согласие:**

- на его межевание,
- на залог права аренды(собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке,
- на право без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из данного земельного участка, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, осуществлять любые действия, направленные на размежевание земельного участка.
- на совершение иных действий, в соответствии с Земельным кодексом РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога на земельные участки участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае получения Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога (земельный участок), сформированный непосредственно под Объектом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком любых действий, в том числе, но не ограничиваясь, на внесение любых изменений в Разрешение на строительство №78-012-0263.1-2014 от 20.06.2017 г. и/или на получение нового Разрешения на строительство.

Стороны пришли к соглашению, что в случае совершения Застройщиком таких действий, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору по данному вопросу не требуется.

О совершении Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте, Участник долевого строительства информируется путем направления уведомления Почтой России, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу не позднее 20 календарных дней с момента внесения соответствующих изменений в Разрешение на строительство.

10.6. В случае невозможности государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями Регистрирующего органа.

10.7. Сроки ввода Объекта в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным и не зависящим от действий/бездействий Застройщика основанием для переноса сроков ввода Объекта в эксплуатацию являются действия и решения любых органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

10.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с каким-либо иным лицом, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

10.9. В соответствии со ст.ст. 30, 32 Гражданского процессуального кодекса РФ и ст. 37 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Стороны установили, что все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора, в связи с его исполнением или в связи с его прекращением, в том числе в связи с его заключением, изменением, расторжением и недействительностью передаются на рассмотрение Невского районного суда Санкт-Петербурга или Арбитражного суда СПб и ЛО (в

зависимости от субъектного состава сторон спора).

Стороны установили обязательные соблюдение досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения.

Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых остаются у Застройщика, один - для Дольщика, четвертый экземпляр - для уполномоченного регистрирующего органа.

Неотъемлемой частью Договора являются Приложения:

- Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № ___ от «___» ___ 2017 года
- Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № ___ от «___» ___ 2017 года
- Приложение № 3 к Договору участия в долевом строительстве № ___ от «___» ___ 2017 года
- Приложение № 4 к Договору участия в долевом строительстве № ___ от «___» ___ 2017 года (редакция для договоров с внесением платежей в предусмотренный договором период)

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СК «Монолит»

Зарегистрированное 29.11.2016 г. МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1167847458393,
ИНН 813266137, КПП 781301001, 197198, город Санкт-Петербург, улица Большая Пушкарская, дом 10,
литер Б, помещение 2-Н; р/сч расчетный счет: 40702.810.6.55000001346 Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
БАНК ПАО СБЕРБАНК корреспондентский счет: 30101.810.5.00000000653
БИК 044030653

Генеральный директор

_____ / Евдокимова А.В./
М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____

Приложение № 1 к Договору № _____ участия в долевом строительстве
здания многофункционального комплекса
по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, участок 1
(северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)
от «0» _____ 2018 года

Основные характеристики Объекта:

Вид: Многофункциональный комплекс

Назначение: Нежилое

Этажность: 15 этажей

Общая площадь: 14 844,18 кв.м.

Материал наружных стен: газобетонные блоки / монолитный железобетон с эффективным утеплителем.

Фасад: навесной вентилируемый с облицовкой керамогранитными плитками, декоративная фасадная штукатурка.

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: А

Класс сейсмостойкости: 5

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.

**Приложение №2 к Договору № _____ участия в долевом строительстве
здания многофункционального комплекса
по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, участок 1
(северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)
от «0» _____ 2018 года**

**Основные характеристики объекта долевого строительства
корпус 1, 2-й этап строительства**

№ (усл. / проект.)	Этаж	Оси	Тип	Общая площадь объекта долевого строительства (кв.м.)	Количество частей объекта долевого строительства	Площадь частей объекта долевого строительства (кв.м.)	Площадь балкона/лоджии (кв.м.)	Общая приведенная площадь объекта (кв.м.)

Назначение Объекта долевого строительства: Нежилое

Отделка Объекта долевого строительства «Условный тип «Современный»/«Скандинавский» включает в себя:

Пол: ламинат, в санузлах – керамическая плитка, лоджии – без напольного покрытия.

Стены: обои **или** обои под покраску, в санузлах – керамическая плитка.

Потолок: улучшенная окраска водно-дисперсионными составами **или** из ПВХ плёнки натяжной.

Окна: металлопластиковые с 2-камерными стеклопакетами, в лоджиях – закрытые остекленные с открывающимися створками.

Осуществление установки в Объекте долевого строительства:

- приборов отопления и полотенцесушителя;
- ванны / душевой кабины, унитаза, умывальника, смесителей;
- электрических розеток и выключателей;
- приборов учета холодной и горячей воды, устройства учета теплопотребления;
- входной взломостойкой двери с фурнитурой;
- внутренних дверей с фурнитурой.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

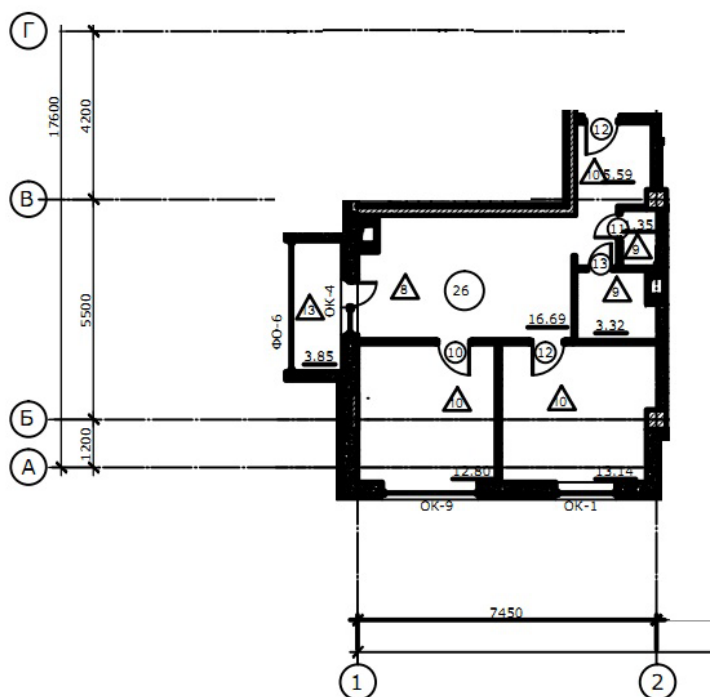
_____ / _____

_____ / _____

М.П.

Приложение № 3к Договору № _____ участка в долевом строительстве
здания многофункционального комплекса
по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, участок 1
(северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)
от «» _____ 2018 года

План Объекта долевого строительства.



План местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта (без выделения общего имущества).



ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.

Приложение №4 к Договору участия в долевом строительстве
здания многофункционального комплекса
по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, участок I
(северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)

ГРАФИК ПЕРИОДИЧЕСКИХ ПЛАТЕЖЕЙ

№ п/п	Сумма платежа, руб.	Срок оплаты

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.