

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Графит» (ООО «Специализированный застройщик «Графит»), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7839113181, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1197847034791, код причины постановки на учет (КПП) 783901001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 15.02.2019 года, адрес юридического лица: 190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 138, корпус 2, литер АТ, помещение 65-Н, офис 310А, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, пол - _____, паспорт _____, выданный _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированн__ по адресу: _____, именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 78:42:1810604:4, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Новая улица, дом 20, литера А.

1.2. Многоквартирный дом – Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным подземным гаражом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Новая улица, дом 20, литера А, строительство которого Застройщик осуществляет на Земельном участке. Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией указаны в Приложении № 2 к Договору. Адрес Многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к Договору (почтовый адрес уточняется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию).

1.3. Объект – объект долевого строительства в Многоквартирном доме, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящий в состав Многоквартирного дома.

План Объекта, отображающий в графической форме (чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) отражен в Приложении № 1 к Договору.

Основные характеристики Объекта: сведения о назначении Объекта, об этаже, на котором расположен Объект, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, а также условный номер Объекта в соответствии с проектной декларацией отражены в Приложении № 1 к Договору.

Местоположение Объекта на этаже Многоквартирного дома с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, о количестве этажей, общей площади Многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости отражены в Приложении № 2 к Договору.

1.4. Общая проектная площадь Объекта – сумма площадей всех частей Объекта, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный дом, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Фактическая общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей Объекта, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных уполномоченными органами (организациями) по окончании строительства Многоквартирного дома, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас.

1.6. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта, установленный в разделе 3 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Объект передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования), но с установленными приборами отопления.

2.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации права

собственности на Объект органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Участником долевого строительства на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Договора права на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, не находятся в споре или под арестом.

2.5. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома на основании:

- полученного Застройщиком Разрешения на строительство № 78-016-0667-2022 от 15 декабря 2022 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

- проектной декларации, опубликованной и размещенной Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>;

- государственной регистрации Застройщиком права собственности на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на Земельный участок (дата и номер государственной регистрации права: 13.06.2019 № 78:42:1810604:4-78/006/2019-8);

- государственной регистрации Застройщиком права собственности на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на Земельный участок (дата и номер государственной регистрации права: 28.09.2023 № 78:42:1810604:4-78/011/2023-12).

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

2.7. В случае приобретения Объекта с использованием средств Банка-кредитора в пользу Банка-кредитора возникает ипотека права требования Объекта.

2.8. На момент заключения настоящего Договора в отношении Земельного участка в ЕГРН содержится следующая информация:

2.8.1. Согласно раздела 2 ЕГРН «Сведения о зарегистрированных правах» в отношении Земельного участка зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Ипотека;

дата государственной регистрации: 28.09.2023;

номер государственной регистрации: 78:42:1810604:4-78/011/2023-13;

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.09.2023 по 28.09.2027;

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», ИНН: 7725038124;

основание государственной регистрации: Кредитный договор, № 90-175/КЛ-23 от 06.07.2023, Договор купли-продажи от 26.09.2023 документ нотариально удостоверен: 26.09.2023 Егарминой Натальей Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Леонтьева Евгения Владимировича 78/149-н/78-2023-14-97, Договор об Ипотеке, № 893/175-23, выдан 05.10.2023;

вид: Ипотека;

дата государственной регистрации: 28.09.2023;

номер государственной регистрации: 78:42:1810604:4-78/011/2023-13;

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.09.2023 по 28.09.2027;

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», ИНН: 7725038124;

основание государственной регистрации: Кредитный договор, № 90-175/КЛ-23 от 06.07.2023, Договор купли-продажи от 26.09.2023 документ нотариально удостоверен: 26.09.2023 Егарминой Натальей Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Леонтьева Евгения Владимировича 78/149-н/78-2023-14-97, Договор об Ипотеке, № 893/175-23, выдан 05.10.2023

вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости;

дата государственной регистрации: 16.10.2000;

номер государственной регистрации: 78-01-4/2000-76.2;

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют;

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Санкт-Петербург;

основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 26.09.2023 Документ нотариально удостоверен: 26.09.2023 Егармина Наталья Александровна, временно исполняющая обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Леонтьева Евгения Владимировича 78/149-н/78-2023-14-97, Свидетельство на право собственности на землю Серия СПб №030564, Выдано КЗРиЗ, выдан 04.09.2000.

2.8.2. Согласно раздела 4.1 ЕГРН «Сведения о частях земельного участка» в отношении Земельного участка учтены следующие части:

- часть земельного участка с учетным номером 78:42:1810604:4/6 площадью 114 кв.м.; содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей;

- площадь: Весь; содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно пп. 5) п. 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, на ПАТ, в границах пятой подзоны, устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 4) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС.; Реестровый номер границы: 78:00-6.541; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора определена как произведение Общей проектной площади Объекта и цены 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и составляет сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, и в сроки, согласованные Приложением № 3 к Договору («График платежей»).

3.3. Цена Договора и сроки её уплаты могут быть изменены по соглашению Сторон, а также в случае, указанном п. 3.4. Договора.

3.4. По соглашению Сторон Цена Договора подлежит изменению в случае, если Фактическая общая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта. В указанном случае Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке:

Стороны производят перерасчет Цены Договора исходя из цены 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта, указанной в п. 3.1. Договора, и величины, на которую Фактическая общая площадь Объекта отличается от Общей проектной площади Объекта, т.е. величины, на которую увеличилась или уменьшилась площадь Объекта.

В случае изменения Цены Договора Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

3.5. Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства согласно п. 3.4. Договора, оплачивается Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

3.6. Сумма, подлежащая возврату Участнику долевого строительства согласно п. 3.4. Договора, возвращается Участнику долевого строительства при условии исполнения им своих обязательств по оплате в полном объеме в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления наиболее позднего события:

- поступления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика либо на счет, указанный в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа),
- государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

Возврат осуществляется путем перечисления на счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

3.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником долевого строительства. Соответствующие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

3.8. В Цену Договора входит стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, в том числе стоимость доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.

4. ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

4.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены Договора в следующем порядке:

4.1.1. Уплата Цены Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу (Счет эскроу), открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент (Уполномоченный банк): Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, Телефон: 8-800-775-8686;

Депонент: _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Графит»;

Депонируемая сумма (Цена Договора): _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАФИТ», ИНН/КПП 7839113181/783901001, расчетный счет 40702810600590012296, корр. Счет 30101810345250000266, БИК 044525266;

Срок открытия Счета эскроу: Депонент (Участник долевого строительства) обязан обеспечить открытие Счета эскроу в отделении Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора;

Срок внесения Участником долевого строительства Депонируемой суммы на Счет эскроу: установлен Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору), но не ранее даты государственной регистрации Договора и не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию;

Срок условного депонирования: до 30.12.2025 г.

Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

Заккрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);
- по завершении расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);
- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Уполномоченному банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, либо
- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней перечисляется Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Уполномоченному банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник долевого строительства соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства возникает только после полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

В случае просрочки Участником долевого строительства внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанный в п. 6.1. Договора, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

4.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ», если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ». Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона № 214-ФЗ.

4.5. В случае отказа Уполномоченного банка (Эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

4.6. Если приобретение Объекта производится за счет средств Банка-кредитора/частично за счет денежных средств Банка-кредитора, то возврат средств при прекращении действия Договора (расторжении Договора) осуществляется:

- а) на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере; и/или
- б) на счет Участника долевого строительства или на залоговый счет Участника долевого строительства.

Требование настоящего условия не является обязательным (не применяется) для возврата средств ЦЖЗ/Субсидии (в данном случае возврат средств ЦЖЗ/Субсидии осуществляется на счет обслуживания ЦЖЗ/ Субсидии в полном объеме).

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется осуществить подачу в регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

5.1.2. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований и обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.3. Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче и необходимости принятия Объекта по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора.

5.1.4. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Объекта досрочно, то есть до истечения срока передачи Объекта, предусмотренного п. 6.1. Договора. В этом случае Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.1.5. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и (при наличии) входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.1.6. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в связи с необходимостью проведения Участником долевого строительства ремонтно-отделочных работ, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.7. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию строительства Многоквартирного дома в отношении Объекта в части порядка и объема возведения внутренних перегородок. Указанные изменения должны быть согласованы в порядке, установленном законодательством, и не требуют согласования с Участником долевого строительства.

5.1.8. Если приобретение Объекта производится за счет средств Банка-кредитора/частично за счет денежных средств Банка-кредитора по программам кредитования Банка с использованием целевого жилищного займа (выше и далее – «ЦЖЗ»), то Застройщик обязуется уведомить Банк и уполномоченный орган (далее – «Учреждение») при внесении изменений в настоящий Договор.

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Для обеспечения гарантий своевременности оплаты Цены Договора после его государственной регистрации Участник долевого строительства в срок до _____ года открывает безотзывной покрытый банковский аккредитив на сумму _____ (_____) рублей **00 копеек**.

Расходы по открытию аккредитива несёт Участник долевого строительства.

Перечень и характеристики документов, предоставляемых в исполняющий банк для раскрытия (исполнения) аккредитива и осуществления платежа по нему:

- оригинал или нотариально заверенная копия Договора № __-ДДУ-4-КВ__ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____ года;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости или иной документ, подтверждающий государственную регистрацию Договора № __-ДДУ-4-КВ__ участия в долевом строительстве от _____;

- лицо, предоставляющее в исполняющий банк документы для раскрытия (исполнения) аккредитива, – Застройщик.

Срок действия аккредитива – 90 дней, срок может быть продлён Сторонами на основании письменного соглашения.

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется обеспечить подачу в регистрирующий орган (лично или через представителя) необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

5.2.3. Участник долевого строительства вправе в день подписания Договора выдать нотариальную доверенность на представителей Застройщика для регистрации Договора в регистрирующем органе, передать Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга и т. д.), необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.4. Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены Договором (Депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) Счет эскроу.

5.2.5. Участник долевого строительства после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора и до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного уведомления Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Участник долевого строительства обязуется уведомлять Застройщика в случае уступки права требования по Договору, а также передать экземпляр зарегистрированного соглашения об уступке в течение семи дней с момента государственной регистрации указанного соглашения. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии письменного уведомления Застройщика.

5.2.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке п. 6.1. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.7. Участник долевого строительства обязуется произвести действия по государственной регистрации права собственности на Объект после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.2.8. Со дня подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.2.

Договора, нести расходы по содержанию Объекта и общего имущества Многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, нести риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Многоквартирного дома.

5.2.9. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 7.1. Договора, не действует в отношении Объекта.

5.2.10. В случае указания Участником долевого строительства неверных данных, в т.ч. при открытии Счета эскроу, делающих невозможным раскрытие Счета эскроу в пользу Застройщика по завершению строительства и вводу в эксплуатацию Многоквартирного дома, Участник долевого строительства обязан устранить обстоятельства, делающие невозможным раскрытие Счета эскроу, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи в срок не позднее 30.12.2025 г. и не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Указанный в настоящем пункте срок передачи Объекта является единым для участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Многоквартирного дома или в состав блок-секции Многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику долевого строительства Объекта досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает согласие на принятие Объекта досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Застройщиком срока передачи Объекта обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче с указанием срока передачи Объекта, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в разделе 10 Договора почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте <https://www.grafit.ru>.

При получении Участником долевого строительства сообщения позднее установленного Застройщиком срока передачи Объекта, Участник обязуется принять Объект в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика.

6.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в порядке, установленном п. 6.1. Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, (при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам передаточного акта либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок.

6.3. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.2. Договора.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

6.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию указан в проектной декларации.

В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в указанный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА

7.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

7.2. Стороны установили, что допустимым изменением Фактической общей площади Объекта относительно Общей проектной площади Объекта является изменение в большую или меньшую сторону в пределах 5% (Пяти) процентов.

7.3. Стороны допускают, что площадь отдельных частей Объекта может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других частей Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта) при условии, что Фактическая общая площадь Объекта не изменяется относительно Общей проектной площади Объекта либо изменяется в пределах, указанных в п. 7.2. Договора.

7.4. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений в проектную документацию в части помещений в Многоквартирном доме, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, помещений, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ч.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ.

8.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч.1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ.

8.4. Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон.

8.5. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства – физическое лицо имеет право на подачу искового заявления:

- а) по месту своего жительства или месту своего пребывания;
- б) по месту нахождения организации Застройщика;
- в) по месту заключения или исполнения Договора, в том числе по местонахождению площадки, на которой ведется строительство Объекта.

8.6. В связи с заключением договоров участия в долевом строительстве (в том числе Договора) с использованием счетов эскроу и привлечением денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) Многоквартирного дома путем размещения таких средств на счетах эскроу, требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.1 - 1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3, частями 2, 5 - 7 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12.1, 13, 14, 15, 18 - 18.2, частями 2.1 - 2.3 статьи 19 Закона № 214-ФЗ, не применяются, в связи с чем настоящий Договор не содержит условий, предусмотренных частью 5 статьи 18.1 Закона № 214-ФЗ.

8.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона № 214-ФЗ и настоящим пунктом Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Закона № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

9.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

9.3. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

9.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из Земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Многоквартирный дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на Земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования Земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, и образуемых (изменённых) земельных участков.

Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений Многоквартирного дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений Многоквартирного дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Многоквартирного дома, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части Земельного участка или предоставление права пользования.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с передачей Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ», в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» Застройщику на строительство Многоквартирного дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

9.5. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

9.6. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.

9.7. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

9.7.1. Приложение № 1: План Объекта. Основные характеристики Объекта;

9.7.2. Приложение № 2: Местоположение Объекта на этаже Многоквартирного дома. Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией;

9.7.3. Приложение № 3: График платежей.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Графит» ИНН 7839113181 ОГРН 1197847034791 КПП 783901001 адрес юридического лица: 190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 138, корпус 2, литер АТ, помещение 65-Н, офис 310А ОКПО: 36165774 Расчетный счет: 40702810600590012296 Банк: АО «Банк ДОМ.РФ» БИК: 044525266 Корр. счет: 30101810345250000266 Сайт: www.grafit.ru Телефон: +7 (812) 383-15-67 Адрес электронной почты: info@grafit.ru _____ _____	Участник долевого строительства: _____ _____
---	---

План Объекта

Основные характеристики Объекта:

Вид:	квартира
Назначение:	жилое
Этаж:	__ (__) этаж
Общая проектная площадь Объекта (без балконов, лоджий, веранд, террас):	___ кв.м.
Условный номер:	__
Строительные оси:	___;___
Общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас):	___ кв.м.
Жилая площадь:	___ кв.м.
Количество комнат:	__ (__)

№ частей Объекта	Наименование частей Объекта	Проектная площадь частей Объекта, кв.м.
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Графит»

Участник долевого строительства:

Местоположение Объекта на этаже Многоквартирного дома

Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Вид: Многоквартирный дом

Назначение: Жилое

Количество этажей: 5 (пять), в том числе подземных: 2 (два)

Общая площадь*: 4 487,03 кв.м.

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

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности**: А

Класс сейсмостойкости: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью 6 и менее баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2018. Свод правил. «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81», утвержденный Приказом Минстроя России от 24.05.2018 N 309/пр).

*Указанная характеристика Многоквартирного дома является проектной. Окончательная общая площадь Многоквартирного дома будет определена по результатам технической инвентаризации.

**Указанная характеристика Многоквартирного дома является проектной. Фактический класс энергоэффективности Многоквартирного дома будет определен после завершения его строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей.

Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в Объекте, а также направление открывания дверей указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

Адрес Многоквартирного дома: Санкт-Петербург, город Пушкин, Новая улица, дом 20, литера А. Почтовый адрес уточняется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Графит»

Участник долевого строительства:

График платежей

№ платежа	Срок внесения платежа	Сумма платежа
1	В срок 10 (Десять) календарных дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № __-ДДУ-4-КВ__ от _____ г.	_____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается
2	В срок до _____ года	_____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается
3	В срок до _____ года	_____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается
Итого:		_____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Графит»

Участник долевого строительства:
