

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Загородная, 71»** (ИНН 7817328112, КПП 780401001), являющееся юридическим лицом по законодательству России, место нахождения юридического лица: г. Санкт-Петербург, адрес по месту нахождения: 196158, Россия, Санкт-Петербург, вн.тер.г. МО Звездное, Московское ш., д. 13, литера Б, помещ. 3-Н, ком. 304, зарегистрированное 14 декабря 2012 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу (ОГРН 1129847006750), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица: серия 78 № 008741197, в лице представителя Волковой Анастасии Сергеевны, действующей на основании доверенности от «12» декабря 2023 года, удостоверенной Егарминой Натальей Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Леонтьева Евгения Владимировича, зарегистрированной в реестре за номером 78/149-н/78-2023-15-316, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

**гр.** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, место регистрации: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: 000000, Россия, \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (далее также – Многоквартирный дом) на основании разрешения на строительство от 01 февраля 2023 года № 78-006-0243-2023, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 49 713 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), кадастровый номер: 78:37:0017224:6 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **Санкт-Петербург, город Колпино, Загородная улица, дом 71, литера А.**

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

1.4. Земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017224:6 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Протокола общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью «Загородная, 71» от 09 ноября 2012 № 1/2012, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу была сделана запись от 26 апреля 2013 года за регистрационным номером 78-78-02/018/2013-322.

1.5. Проектная декларация № 78-002033 (далее по тексту – Проектная декларация), размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства: <http://наш.дом.рф>.

Проектная декларация действует с учетом всех изменений, внесенных в нее на дату заключения настоящего Договора.

1.6. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о

Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.8. Планируемый Застройщиком срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – 2 квартал 2026 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию признаётся в целях настоящего договора дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.9. Застройщик ставит в известность Участника долевого строительства, что Земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», в соответствии с Договором ипотеки № ДИ\_550B00MZI от 15 ноября 2023 года, обеспечивающего исполнение обязательств Застройщика по договору № 550B00MZI\_2LZ об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26 октября 2023 года, в соответствии с которым осуществляется целевое финансирование Застройщика на цели строительства Многоквартирного дома

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный дом на Земельном участке, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, описание которого содержится в пункте 2.2 настоящего Договора и в Проектной Декларации, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

<b>Назначение</b>	жилое помещение (квартира)
<b>Количество и площадь комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)</b>	_____ квартира, Спальня площадью _____ кв.м., Спальня площадью _____ кв.м., Кухня-столовая площадью _____ кв.м., Ванная площадью _____ кв.м., Санузел площадью _____ кв.м., Прихожая площадью _____ кв.м.
<b>Корпус</b>	А
<b>Секция</b>	
<b>Этаж</b>	
<b>Строительный номер</b>	
<b>Общая площадь (кв.м.)</b>	
<b>Площадь лоджии / балкона с понижающим коэффициентом (0,5/0,3)</b>	
<b>Общая приведенная площадь (кв.м.)</b>	
<b>Строительные оси</b>	
<b>Высота потолков без учёта отделки поверхностей</b>	_____ метра _____ сантиметра без учета толщины отделочных покрытий

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади балкона, лоджии с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России (коэффициент 0,3 – для балкона, коэффициент – 0,5 для лоджии).

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже, а также расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас и подобное при их наличии) отображается в графической форме на Плана Объекта долевого строительства (Поэтажный план в

части соответствующих корпуса, этажа и секции, в которых запроектирован Объект долевого строительства и Планировочное решение Объекта долевого строительства), который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Стороны признают, что План Объекта долевого строительства (Приложение № 1), полностью или в его части, не подлежит использованию Сторонами в качестве достоверного отображении готового к передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства относительно масштабов Объекта долевого строительства, его частей и (или) элементов, входящих в его состав помещений, независимо от указания о масштабировании соответствующих планов и схем на Плате Объекта долевого строительства, относительно расположения и размеров оконных и дверных проемов, толщины стен, перегородок, в том числе по их протяженности, конфигурации их границ по линиям таких стен и (или) перегородок, а также расположения инженерных сетей, систем и оборудования. План Объекта долевого строительства не подлежит использованию для целей разработки дизайн-проектов, изготовления и (или) расстановки мебели и иных подобных целей. В процессе строительства Многоквартирного дома параметры Объекта долевого строительства и его частей по сравнению с Планом Объекта долевого строительства (Приложение № 1) могут быть изменены, Стороны допускают, что, в частности, но не исключительно, площадь отдельных комнат, кухни и других частей Объекта долевого строительства, в том числе лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в том числе за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Объекта долевого строительства, изменения толщины стен и (или) перегородок, конфигурации границ по их линии в результате рабочего проектирования или вследствие неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных или отделочных работ. Указанные выше изменения параметров Объекта долевого строительства считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Указание на расположение санитарно-технического оборудования в пределах Объекта долевого строительства, при его наличии на Плате Объекта долевого строительства (Приложение № 1), признаётся Сторонами условным, используемым исключительно для обозначения назначения помещения, и не может расцениваться как согласованное Сторонами условие о месте будущего расположения такого санитарно-технического оборудования.

2.3. Объект долевого строительства расположен в корпусе А Многоквартирного дома (этап 1 согласно РНС), который имеет следующие проектные характеристики:

- Вид: Многоквартирный дом;
- количество этажей – 10;
- количество подземных этажей – 1;
- общая площадь – 20 859,31 кв. м;
- материал наружных стен – монолитный железобетон с наружной теплоизоляцией минеральной плитой и вентилируемой фасадной системой с облицовкой керамогранитной плиткой (либо устройством тонкослойной фасадной штукатурки по сетке);
- материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – А (очень высокий);
- класс сейсмостойкости: не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

Расположение санитарно-технического оборудования на плане квартиры (Приложение №1) является условным, используемым исключительно для обозначения назначения помещения, и не может расцениваться как согласованное Сторонами условие о месте, предполагаемом для расположения санитарно-технического оборудования. Расположение санитарно-технического оборудования определяется Участником долевого строительства самостоятельно исходя из фактических характеристик помещения, определяемых по результатам ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с чистовой отделкой в состоянии согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

2.5. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в таблице пункта 2.2 настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Многоквартирного дома, как в большую, так и меньшую сторону.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей приведенной площади Объекта долевого строительства не требуется.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства (в том числе площади его отдельных помещений) определяется по завершению строительства Многоквартирного дома путем проведения замеров в соответствии с требованиями действующего законодательства и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Многоквартирный дом и необходимого для кадастрового учета Объекта долевого строительства. При этом, изменение размера общей площади Объекта долевого строительства (в том числе площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше по соглашению Сторон не является существенными. В случае возникновения между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства **допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из Единого государственного реестра недвижимости**, содержащая сведения о площади Объекта долевого строительства.

2.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства:

2.6.1. Дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту: Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, 4 накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика, об осуществлении деятельности, связанной с размещением Застройщиком информации о строительстве Многоквартирного дома в ЕИСЖС, предоставление информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.6.2. Подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, Многоквартирном доме, а также о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

2.7. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства организовать строительство Многоквартирного дома и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством Многоквартирного дома, в том числе работ по возведению собственно Многоквартирного дома, работ по строительству сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внешних инженерных сетей) и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и иных расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома, в соответствии со статьёй 18 Закона, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, исполнителями, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного дома, а также выплачивать проценты по займам и кредитам, полученным на строительство Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства также поручает Застройщику передать сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внешние инженерные сети) и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или на баланс соответствующих организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внешние инженерные сети) Многоквартирного дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Многоквартирного дома, как Общее имущество, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса РФ, и передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства

получает Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, включая долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017224:6, расположенный под Многоквартирным домом (статьи 36 и 38 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Перечень помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения Многоквартирного дома и входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома определен в Проектной декларации.

3.3. В общее имущество Многоквартирного дома, помимо жилых помещений, входящих в его состав, перечень и описание которых приводится в Проектной декларации, если иное прямо не указано в проектной декларации, **не входят**:

- встроенные нежилые помещения, не являющиеся техническими, перечень и описание которых приводится в Проектной декларации, если иное прямо не указано в Проектной декларации;
- машино-места встроенно-пристроенного многоэтажного гаража, перечень и описание которых приводится в Проектной декларации, если иное прямо не указано в Проектной декларации;
- внешние сети и объекты инженерно-технического обеспечения, в том числе трансформаторные подстанции, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения.

3.4. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена договора определяется как произведение цены одно квадратного метра общей приведённой площади Объекта долевого строительства и общей приведённой площади Объекта долевого строительства, при этом цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**.

Цена договора включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, право общей долевой собственности на которое возникает у Участника долевого строительства согласно пункту 3.2 Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязан уплатить в счёт Цены договора в порядке, предусмотренном пунктами 5.1 и 5.2 настоящего Договора, денежную сумму в размере, рассчитанным как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в таблице пункта 2.2 Договора, и цены одного квадратного метра общей приведённой площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 Договора, что составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**.

4.3. Цена договора на момент передачи Объекта долевого строительства может увеличиться или уменьшиться относительно суммы денежных средств, указанных в пункте 4.2 Договора, в случаях и на условиях, указанных в пунктах 5.5, 5.6 и 5.7 настоящего Договора, без заключения Сторонами какого-либо отдельного соглашения об этом.

4.4. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства в соответствии с Разделом 5 Договора в рублях Российской Федерации.

#### **5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Уплата Участником долевого строительства (далее также именуемому Депонент) денежных средств в сумме, указанной в пункте 4.2 Договора, в счёт Цены договора производится путем их внесения Участником долевого строительства на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее по тексту также – ПАО Сбербанк, Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), с учетом следующего:

– Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; электронная почта: escrow\_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных телефонов, 8 (800) 555-55-50 – для мобильных и городских телефонов;

– Депонент: \_\_\_\_\_;

– Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Загородная, 71»** (Застройщик);

– Объект долевого строительства: жилое помещение (Квартира), сведения о котором указаны в пункте 2.2 Договора;

– Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 коп.

Денежные средства вносятся Депонентом на счет эскроу в срок до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202 \_\_\_\_\_ года в порядке, предусмотренном пунктом 5.3 настоящего Договора, но не ранее государственной регистрации Договора.

Депонируемая сумма, внесенная участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) в адрес ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, направляется ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в разделе 16 настоящего Договора.

В случае наличия непогашенных обязательств Застройщика (Бенефициара), по заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк Договору № 550B00MZI\_2LZ об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26 октября 2023 года (далее – Кредитный договор) на строительство Многоквартирного дома либо в случае, если задолженность Застройщика по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со Счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы направляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по Кредитному договору.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: www.sberbank.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу, Договор участия в строительстве, подписанный Сторонами, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается в день подписания Депонентом в отделении ПАО Сбербанк Договора счета эскроу.

Депонент обязан обеспечить открытие счета эскроу в отделении ПАО Сбербанк в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром) или соглашением между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

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

5.3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере, указанном в пункте 4.2 настоящего Договора, путем открытия безотзывного, покрытого аккредитива в ПАО Сбербанк, на следующих существенных условиях:

– сумма покрытого безотзывного аккредитива: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек;

- Банк-эмитент и Исполняющий банк: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк;
- срок действия аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия;
- расходы по оплате аккредитива несет Участник долевого строительства.

5.3.2. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк оригинал/копию настоящего Договора, прошедшего регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу либо в случае подачи Договора на регистрацию путем электронной регистрации, предоставить в Исполняющий банк посредством электронных каналов связи, электронный образ Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

5.3.3. После предоставления Застройщиком в банк документов, подтверждающих государственную регистрацию Договора, Исполняющий банк исполняет аккредитив на Счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк в соответствии с пунктами 5.1 и 5.2 настоящего Договора.

5.4. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств в счёт уплаты Цены договора считается исполненной с момента зачисления в полном объеме денежных средств в размере, указанном в пункте 4.2 Договора, на Счет эскроу, указанный в пункте 5.1 настоящего Договора, за исключением случая, когда Цена изменяется по условиям Договора в сторону её увеличения, согласно пунктам 5.5 и 5.6 настоящего Договора.

В случае изменения Цены договора в сторону её увеличения обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается полностью исполненной с момента зачисления в счёт уплаты Цены договора на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе 16 настоящего Договора, денежных средств в размере, определённом как произведение указанной в пункте 4.1 настоящего Договора цены 1 (одного) квадратного метра общей приведённой площади Объекта долевого строительства и разницы между общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, рассчитанной по итогам технической инвентаризации Многоквартирного дома, и общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.2 Договора, при условии внесения Участником долевого строительства в счёт уплаты Цены договора денежной суммы, указанной в пункте 4.2 настоящего Договора.

5.5. Цена Договора изменяется в сторону увеличения в случае увеличения значения общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определённой по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома, более чем на 1 (один) квадратный метр включительно по сравнению с общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, указанной в таблице п. 2.2 настоящего Договора, с даты направления Участнику долевого строительства сообщения Застройщика об окончании строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, содержащего сведения, позволяющие определить общую приведённую площадь Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации Многоквартирного дома, и рассчитывается в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора, исходя из значения общей приведённой площади Объекта долевого строительства, установленного по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома.

Цена Договора изменяется в сторону уменьшения в случае уменьшения значения общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определённой по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома, более чем на 1 (один) квадратный метр включительно по сравнению с общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, указанной в таблице п. 2.2 настоящего Договора, с даты направления Участнику долевого строительства сообщения Застройщика об окончании строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, содержащего сведения, позволяющие определить общую приведённую площадь Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации Многоквартирного дома, и рассчитывается в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора, исходя из значения общей приведённой площади Объекта долевого строительства, установленного по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома.

5.6. В случае увеличения Цены договора в результате увеличения общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определённой по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, содержащего сведения, позволяющие определить

общую приведённую площадь Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации Многоквартирного дома, оставшуюся часть Цены договора в размере, определяемом как произведение цены одного квадратного метра общей приведённой площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 Договора, и разницы между общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, определённой по данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, и общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, указанной в таблице пункта 2.2 Договора.

5.7. В случае уменьшения Цены договора в результате уменьшения общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определённой по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства часть поступивших Застройщику в счёт уплаты Цены договора денежных средств, в размере, определяемом как произведение цены одного квадратного метра общей приведённой площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 Договора, и разницы между общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, указанной в таблице пункта 2.2 Договора, и общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, определённой по данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, путём их перечисления на банковский счёт Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в разделе 16 настоящего Договора.

Проценты за пользование денежными средствами, подлежащими возврату Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, за всё время с момента их внесения в счёт уплаты Цены договора и до дня их возврата Участнику долевого строительства не начисляются и не выплачиваются.

5.8. В случае изменения Цены договора по основаниям, указанным в пунктах 5.5 – 5.7 Договора, заключение между Сторонами дополнительного соглашения об этом не требуется.

## **6. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Плановый срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – 2 квартал 2026 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию признаётся Сторонами дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в срок по «30» декабря 2026 года (включительно)**, но не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по внесению денежных средств в счёт уплаты Цены договора в полном объёме, в том числе с учётом пунктов 5.5 и 5.6 настоящего Договора.

При этом Застройщик вправе досрочно исполнить своё обязательство по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства в этом случае обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором 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 Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

7.1.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу -агент).

7.1.2. Участник долевого строительства вправе уступать свои права и обязанности по настоящему Договору при условии соблюдения положений, предусмотренных настоящим



Договором и требований законодательства Российской Федерации.

7.1.3. После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, но до момента государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с его изменением (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в отношении Объекта долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают общее имущество Многоквартирного дома, включая фасад здания и (или) его элементы.

7.1.4. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции, номера телефона, по которому осуществляется связь и (или) банковских реквизитов, указанных в разделе 16 настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства несет все риски, связанные с таким уведомлением.

7.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать юридические и фактические действия, если их совершение необходимо для надлежащего исполнения Застройщиком или Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.1.6. В случае необходимости совершения нотариальных действий, требующихся для регистрации настоящего Договора, такие действия осуществляются за счет средств Участника долевого строительства.

7.1.7. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (пяти) рабочих дней** с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также предоставить документы, подтверждающие открытие Счета эскроу и аккредитива в соответствии с пунктами 5.1 – 5.3 Договора.

7.1.8. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанный в пункте 2.2 Договора Объект долевого строительства в порядке, установленном разделом 8 настоящего Договора.

7.1.9. Участник долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энергоресурсов, в соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.10. Участник долевого строительства обязан не реже, чем 1 (один) год после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства по запросу Застройщика, в предварительно согласованное Сторонами время, допускать уполномоченного представителя Застройщика в Объект долевого строительства для осуществления контроля за его состоянием, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, в рамках гарантийных обязательств Застройщика, определенных статьёй 7 Закона.

7.1.11. Участник долевого строительства вправе требовать предоставления Застройщиком акта сверки взаимных расчетов.

## **7.2. Права и обязанности Застройщика:**

7.2.1. Застройщик обязан с привлечением других лиц или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства – обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.2.2. Застройщик обязан в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Многоквартирным домом.

7.2.3. Застройщик несёт риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

7.2.4. Застройщик обязан по письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.2.5. Застройщик обязан сообщить Участнику долевого строительства о завершении

строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных статьёй 6 Закона и настоящим Договором.

7.2.6. Застройщик в праве привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.7. Застройщик в праве внести в Многоквартирный дом и Объект долевого строительства, в частности, архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.8. Застройщик обязуется в период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Объекта долевого строительства.

## **8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Многоквартирного дома, в том числе входящего в его состав Объекта долевого строительства, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

8.2. Застройщик не позднее чем за 1 (один) месяц до окончания срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.2 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 16 настоящего Договора, или вручить его Участнику долевого строительства лично под расписку.

Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно содержать также предупреждение о необходимости принять Объект долевого строительства, предупреждение о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона, а также сведения, позволяющие определить общую приведённую площадь Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации Многоквартирного дома.

8.3. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до окончания срока, указанного в пункте 6.2 Договора, был подписан акт приёма-передачи Объекта долевого строительства, либо если не позднее чем за 7 (семь) рабочих дней до окончания указанного срока Участник долевого строительства получил сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не явился на приёмку Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.4. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок для начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, обязан явиться в согласованное с Застройщиком время для принятия Объекта долевого строительства, принять его и подписать акт приёма-передачи Объекта долевого строительства, если иное не установлено Законом или Договором.

Стороны по взаимному согласию вправе организовать предварительный осмотр Объекта долевого строительства, по результатам которого Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется акт осмотра / предварительного осмотра, в котором отражаются замечания Участника к состоянию Объекта долевого строительства, в том числе по качеству, либо отсутствие таковых.

8.5. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и подписать акт приёма-передачи Объекта долевого строительства в день своей явки для принятия Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства при его несоответствии условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (далее также – недостатки, нарушающие обязательные требования), потребовав от Застройщика составления акта осмотра Объекта долевого строительства (далее – Акт осмотра), в котором по указанию Участника долевого строительства перечисляются выявленные им несоответствия (замечания по качеству).

При этом Стороны признают, что несоответствия Объекта долевого строительства положениям технических регламентов, стандартов, сводов правил, не носящих обязательного характера, в частности, стандартам и сводам правил (частям таких стандартов и сводов правил), не указанным в постановлении Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985», не относятся к недостаткам, «нарушающим обязательные требования» и не могут быть основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

По результатам рассмотрения Застройщиком замечаний по качеству в отношении Объекта долевого строительства, указанных в Акте осмотра при приёмке Объекта долевого строительства, Застройщик в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.2 настоящего Договора, обязан устранить недостатки Объекта долевого строительства по указанным замечаниям, которые Застройщик признал в качестве недостатков, нарушающих обязательные требования, и направить Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, которое должно содержать сведения об устранении признанных Застройщиком недостатков, нарушающих обязательные требования (если такие есть), перечень указанных Участником долевого строительства в Акте осмотра недостатков, которые Застройщик не признаёт в качестве недостатков, нарушающих обязательные требования, и основания, по которым Застройщик их не признаёт в качестве таковых (если такие есть), предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, которое может быть направлено Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручено лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе направить указанное сообщение на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в разделе 16 Договора.

Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство по направлению сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если Участник долевого строительства получил соответствующее сообщение, но не явился в установленный срок для приёмки Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось указанное сообщение о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с информацией об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в разделе 16 настоящего Договора в качестве адреса для направления корреспонденции.

Участник долевого строительства после его отказа от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок для начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, обязан повторно явиться в согласованное с Застройщиком время и место, для принятия Объекта долевого строительства, принять его и подписать акт приёма-передачи Объекта долевого строительства, если иное не установлено Законом или Договором.

В случае несогласия Участника долевого строительства с отказом Застройщика признать недостатки, указанные Участником долевого строительства в ранее составленном Акте осмотра, в качестве недостатков, нарушающих обязательные требования, Участник долевого строительства вправе вновь отказаться от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства и потребовать составления очередного Акта осмотра, в котором помимо прочего делается отметка о несогласии Участника долевого строительства с отказом Застройщика признать указанные Участником долевого строительства недостатки в качестве недостатков, нарушающих обязательные требования, по каждому из таких недостатков. В этом случае Застройщик обязан за свой счёт провести экспертизу Объекта долевого строительства в отношении спорных недостатков на предмет соответствия его качества условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным

требованиям по соответствующим замечаниям Участника долевого строительства, указанным в Акте осмотра. Экспертиза проводится в срок, не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней с даты составления Акта осмотра, в котором выражено несогласие Участника долевого строительства с отказом Застройщика признать соответствующие недостатки в качестве недостатков, нарушающих обязательные требования.

Если в результате экспертизы Объекта долевого строительства установлено, что указанные Участником недостатки Объекта долевого строительства не относятся к недостаткам, нарушающим обязательные требования, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы на проведение этой экспертизы, а также иные, связанные с её проведением расходы. В случае если из указанных Участником долевого строительства спорных недостатков, подтвердится только часть из них, такие расходы возмещаются Застройщику пропорционально количеству не подтвердившихся недостатков из общего количества спорных недостатков, ставших объектом соответствующей экспертизы.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при необоснованном Законом или Договором отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев после окончания срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 6.2 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных пунктом 8.2 настоящего Договора.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства после получения Застройщиком недостатков в соответствии с пунктом 8.5 настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче, указанного в п. 8.5 Договора, либо в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось указанное сообщение, с информацией об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.8. В случае составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктами 8.7 и 8.8 настоящего Договора, обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим от Застройщика к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

## 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Качество Объекта долевого строительства считается надлежащим если оно в полной мере соответствует условиям настоящего Договора.

9.3. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Многоквартирного дома следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях (частях) Объекта долевого строительства, а также прокладки иных инженерных систем, которые будут выступать из стен и потолка и уменьшать площадь помещений (частей) Объекта долевого строительства;
- размещение в Объекте долевого строительства рукавов и вентилей необходимых для соблюдения требований противопожарных норм;
- появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома (при их наличии);

- появление или удаление сетей энергоснабжения на лестничных площадках/в местах прохода и проезда;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

9.4. При наличии в Многоквартирном доме встроенных нежилых помещений, являющихся отдельными объектами недвижимости и подлежащих передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остающихся в собственности Застройщика, назначение таких нежилых помещений определяется Проектной декларацией, упомянутой в пункте 1.5. настоящего Договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Закона.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Участником долевого строительства по правилам статьи 9 Закона следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- ввод в состав планируемого магазина или вывод из состава магазина торговых площадей, торгующих продуктами питания или спортивными и иными подобными товарами, предприятий бытовых услуг (салонов красоты и т.п.), предприятий общественного питания (кафе, ресторанов), саун;
- замена части площадей магазина на офисные помещения, изменение вида магазина.

9.5. Допускается создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений в Многоквартирном доме по правилам статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома и т.п.) на первом и верхних технических этажах Многоквартирного дома (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий Договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам статьи 9 Закона.

9.6. Согласно частям 5 и 5.1. статьи 7 Закона гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие Объекта долевого строительства (окна, двери, оконные и дверные ручки, сантехника, напольные и настенные покрытия, трубы, электропроводка и т.п.) не может превышать гарантийный срок, установленный на эти комплектующие производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается с момента подписания первого передаточного акта на любое из помещений в Многоквартирном доме с любым из участников долевого строительства Многоквартирного дома.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, комплектующих, 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, комплектующих либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого

строительства возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, комплектующих, которые предусмотрены соответствующими инструкциями (правилами) по эксплуатации.

Обслуживание Объекта долевого строительства, его комплектующих, технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, регулировка и настройка таких комплектующих, технологического и инженерного оборудования в ходе их эксплуатации не входит в состав гарантийных обязательств Застройщика и осуществляется, в том числе в пределах соответствующих гарантийных сроков, Участником долевого строительства по собственному усмотрению в соответствии с действующими нормами и правилами, за свой счёт и под свою ответственность.

9.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления (если указанное инженерное оборудование предусмотрено Проектной документацией), производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства, в т.ч. менял место расположения электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

9.8. В случае выявления в период гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, возникших вследствие отступления при строительстве (создании) Застройщиком Объекта долевого строительства от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, при предъявлении требования Участником долевого строительства о безвозмездном устранении таких недостатков Стороны устанавливают и считают разумным срок их устранения Застройщиком 45 (сорок пять) календарных дней со дня предъявления соответствующего требования Участником долевого строительства.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства в полном объеме Цены договора уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства обязан в случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу при условии полной оплаты Цены Договора, когда согласие Застройщика на уступку не требуется, предоставить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки прав требования в течение 3 (трех) календарных дней с даты регистрации такого договора в органе регистрации прав.

10.4. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

11.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

11.3. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

11.4. При нарушении условия об обязательном получении согласия Застройщика на уступку прав по настоящему Договору, предусмотренного пунктом 10.2 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от Цены договора, определяемой в соответствии с пунктом 4.1 Договора.

11.5. В случае просрочки Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных пунктами 8.2 и (или) 8.5 Договора, Застройщик вправе требовать с Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от Цены договора за каждый день просрочки исполнения соответствующего обязательства.

11.6. Застройщик в случае нарушения Участником долевого строительства своей обязанности в установленные Договором сроки внести денежные средств в счёт оплаты Цены договора, в том числе денежные средства, подлежащие внесению в счёт оплаты Цены договора при её изменении в связи с увеличением общей приведённой площади Объекта долевого строительства, вправе требовать у Участника долевого строительства уплаты неустойки за такое нарушение, в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, которую Участник долевого строительства обязан уплатить в течение 10 (десяти) календарных дней после получения соответствующего требования Застройщика. При этом, независимо от предъявления требования об уплате неустойки, Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства до полной оплаты Цены договора.

11.7. В случае осуществления Участником долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства какой-либо перепланировки и (или) переустройства Объекта долевого строительства, в том числе перенос перегородок, дверных проёмов, изменение места расположения санитарных узлов и (или) места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства без официального согласования перепланировки и (или) переустройства Объекта долевого строительства, а также выполнения электромонтажных работ, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан возместить Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

11.8. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов Многоквартирного дома, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные Застройщику и (или) третьим лицам.

11.9. Сторонам известно и понятно, что в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в случае выявления недостатков Объекта долевого строительства после получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, как до принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, так и после его принятия, Застройщик по требованию Участника долевого строительства в равной степени обязан устранить такие недостатки полностью за свой счёт.

Стороны понимают, что отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по причинам, связанным с указанием Участником долевого строительства на недостатки Объекта долевого строительства, несёт риск нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 6.2 настоящего Договора, что влечёт обязанность Застройщика уплатить Участнику долевого строительства в соответствии с

частью 2 статьи 6 Закона неустойку (пени), рассчитываемую, от цены договора за каждый день просрочки.

Также в соответствии с частью 8 статьи 7 Закона от цены договора рассчитывается и неустойка за несвоевременное устранение Застройщиком недостатков объекта долевого строительства, которые являются основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания. При этом в остальных случаях за несвоевременное устранение недостатков Объекта долевого строительства базой для начисления неустойки является лишь стоимость устранения таких недостатков, что представляется Сторонам правильным и справедливым.

Стороны понимают и признают, что, таким образом, по смыслу статей 6 и 7 Закона, неустойка подлежит исчислению от Цены договора в случаях, когда Объект долевого строительства не может быть передан Застройщиком либо имеет такие недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению в соответствии с условиями Договора. Во всех остальных случаях при устранении Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае нарушения сроков их устранения, подлежит начислению неустойка, исходя из стоимости устранения недостатков, в соответствии с действующим законодательством.

Сторонам известно и понятно, что в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Сторонам известно и понятно, что в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения указанных требований, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Таким образом, Стороны понимают и признают, что отказ Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства по причине указания им на недостатки Объекта долевого строительства, при условии, что такие недостатки не делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению в соответствии с условиями Договора, если в результате такого отказа Объект долевого строительства будет передан Застройщиком за пределами установленного Договором срока для его передачи, является основанием для признания соответствующих действий (бездействия) Участника долевого строительства злоупотреблением правом и отказа в защите его прав полностью либо в их части.

## **12. ИЗМЕНЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

12.1. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 1.2 Договора, могут быть изменены, в том числе из Земельного участка могут быть образованы иные земельные участки путём его раздела, объединения, перераспределения, выдела, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, помимо его согласия, содержащегося в настоящем Договоре, при условии, что это не повлечёт за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства даёт свое согласие на последующее (до и (или) после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, собственника Земельного участка границ земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора.

Участник долевого строительства даёт согласие на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком, собственником Земельного участка и (или) другими, привлеченными ими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка, также Участник долевого строительства даёт свое согласие на уточнение границ Земельного участка и (или) изменение площади Земельного участка и (или) изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Под межеванием Земельного участка (при разделении, объединении, перераспределении, выделе участков) понимается проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных или изменённых земельных участков, постановка данных участков на кадастровый учёт и надлежащее оформление прав на них (с включением сведений в Единый государственный реестр недвижимости).



12.3. Участник настоящим прямо выражает свое согласие на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора и (или) выдел из земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

12.4. Участник долевого строительства также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных в настоящем разделе Договора изменений, связанных с межеванием (размежеванием) Земельного участка, в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе на государственную регистрацию залога (ипотеки) соответствующего земельного участка в пользу соответствующего банка без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

12.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не будет находиться Многоквартирный дом (корпус А), в котором расположен Объект долевого строительства. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не будет находиться Многоквартирный дом (корпус А), в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду или субаренду, распоряжение, в том числе отчуждение любым лицам, или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом. В случае приобретения Объекта долевого строительства с использованием кредитных средств, соответствующий кредитор, предоставивший кредит Участнику долевого строительства для оплаты Цены договора с целью приобретения Участником долевого строительства в последующем Объекта долевого строительства в собственность, уведомлен о возможном изменении предмета залога и заложенного земельного участка в связи с изменением границ земельного участка, образованием иного земельного участка. Согласия кредитора, предоставившего указанный кредит Участнику долевого строительства, на прекращение залога на вновь образованный земельный участок, на котором не будет находиться Многоквартирный дом (корпус А), а также на отчуждение Застройщиком такого вновь образованного земельного участка, на котором не будет находиться Многоквартирный дом (корпус А).

12.6. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу (в том числе при частичной уступке прав и обязанностей в отношении одного или нескольких Объектов долевого строительства) не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, на снятие, постановку на кадастровый учет, на регистрацию права собственности Застройщика, на изменение предмета залога, на отчуждение Застройщиком вновь образованного земельного участка, на котором не будет находиться Многоквартирный дом (корпус А). Повторное согласие нового Участника долевого строительства (в случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу) на совершение Застройщиком, собственником земельного участка действий, указанных в пунктах 12.1 – 12.5 Договора не требуется.

12.7. В случае, если органом регистрации прав будет затребовано отдельное согласие Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных в пунктах 12.1 – 12.5 настоящего Договора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

### **13. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

13.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав и считаются заключенными с момента такой регистрации.

13.2. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора в органе регистрации прав – Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, предоставить документы, подтверждающие открытие Счета эскроу и аккредитива в соответствии с пунктами 5.1 – 5.3 Договора, выдать доверенность на указанное Застройщиком лицо, которое выступит представителем Участника долевого строительства при регистрации настоящего Договора.

Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предоставления ему Участником долевого строительства вышеуказанных документов, обязан подать Договор со всеми необходимыми для этого документами на государственную регистрацию.

Застройщик вправе не подавать Договор на государственную регистрацию в случае, если Участник долевого строительства в установленный 5 (пяти) -дневный срок не передал Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора и/или не предоставил документы, подтверждающие открытие Счета эскроу и аккредитива в соответствии с пунктами 5.1 – 5.3 Договора, либо не выдал доверенность на указанное Застройщиком лицо.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику необходимый комплект документов в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по совместной, с представителем Застройщика явке в орган осуществляющий государственную регистрацию прав со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, не оплатит государственную пошлину за регистрацию Договора в указанный срок, или не исполнит свою обязанность по открытию Счета эскроу и/или аккредитива, в сроки установленные пунктами 5.1 – 5.3 Договора, Застройщик вправе считать настоящий Договор не влекущим каких-либо правовых последствий, в том числе в любой его части, не связывающим Застройщика какими-либо обязательствами, и вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, с любым другим лицом.

13.3. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и подан на государственную регистрацию в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, через информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, посредством официального сайта Росреестра или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

13.4. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

13.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон.

13.6. Участник долевого строительства вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке только в случаях, предусмотренных федеральным законом или Договором.

13.7. Каждая из Сторон в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях и в порядке, предусмотренных федеральным законом или Договором.

## **14. ФОРС-МАЖОР**

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

14.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую Сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае Сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

14.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трёх) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из Сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными органами (организациями).

## **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. 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.

15.2. Все описанные в настоящем Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в Договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

15.3. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства, в том числе при исполнении своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика. Застройщик не обязан отправлять Участнику долевого строительства денежные средства, причитающиеся ему по каким-либо причинам, почтовыми переводами или иными способами, если Застройщику неизвестны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

15.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

15.5. Вся переписка Сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли Сторон.

15.6. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участника долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию (почтовый адрес).

15.7. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение десяти лет после его прекращения, настоящим дает согласие на обработку своих персональных данных (далее – ПДн) в целях исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что его согласие может быть отозвано путем направления соответствующего заявления в письменной форме на адрес Застройщика, указанный в настоящем Договоре. Заявление должно быть оформлено надлежащим способом, позволяющим подтвердить его подлинность, должно содержать собственноручную подпись Участника долевого строительства либо ее электронный аналог (квалифицированную электронную подпись). При этом, Застройщик вправе продолжить обработку ПДн Участника долевого строительства при наличии оснований, указанных в части 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства дает согласие на обработку следующих ПДн: ФИО; дата рождения; пол; домашний (почтовый) адрес; адрес регистрации по месту жительства; почтовый адрес; номер телефона; адрес электронной почты; паспортные данные; банковские реквизиты, а также любые иные сведения, раскрываемые Участником долевого строительства при подписании настоящего Договора.

Застройщик может осуществлять автоматизированную и неавтоматизированную обработку ПДн Участника долевого строительства и совершать следующие действия с ними: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Участник долевого строительства дает согласие на трансграничную передачу ПДн.

Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Объектом.

15.8. Участник долевого строительства согласен получать информационные сообщения от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и (или) мобильный телефон.

15.9. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

15.10. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа регистрации прав.

## 16. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Загородная, 71», адрес по месту нахождения: 196158, Россия, Санкт-Петербург, вн.тер.г. МО Звездное, Московское ш., д. 13, литера Б, помещ. 3-Н, ком. 304; ОГРН 1129847006750, ИНН 7817328112, КПП 780401001; расчётный счёт № 40702810155110000795 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, БИК 044030653, к/сч 30101810500000000653; адрес электронной почты для обмена сообщениями: zagorodnaya.office@yandex.ru

**Представитель по доверенности:**

**Волкова А.С.**

«Участник долевого строительства»: гр. \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_; место регистрации: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_; банковский счёт № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, корр. счёт № \_\_\_\_\_; тел: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты для обмена сообщениями: \_\_\_\_\_

«Участник долевого строительства»: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Поэтажный план секций и планировочное решение Квартиры**  
проектный номер \_\_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже, в секции \_\_\_\_\_

**Поэтажный план секций:**

**Планировочное решение Квартиры:**

«Застройщик»:

«Участник долевого строительства»:

\_\_\_\_\_ / Волкова А.С.

\_\_\_\_\_ /

## Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Квартира передается Участнику долевого строительства с чистовой отделкой в следующем состоянии:

- Отделка потолков в квартирах (жилые комнаты, кухни, коридоры, санузлы, ванные комнаты) – натяжные потолки;
- Стены в жилых комнатах, коридорах и кухнях – оклейка обоями под покраску;
- Стены в ванных и туалетных комнатах, совмещенных санузлах – облицовка керамической плиткой на всю высоту;
- Устройство покрытия полов в жилых комнатах, коридорах и кухнях – ламинат;
- Устройство покрытия полов в ванных и туалетных комнатах, совмещенных санузлах – керамической плиткой;
- Предусматривается гидроизоляция подготовки под полы в ванных и санузлах;
- Предусматриваются пластиковые плинтуса (кроме ванных, туалетных комнатах, совмещенных санузлах);
- Входная металлическая дверь с замком с облицовкой МДФ с внутренней стороны, с отделкой откосов;
- Внутренние межкомнатные двери – щитовые, ламинированные ПВХ плёнкой;
- Двухкамерные стеклопакеты с приточными клапанами с отделкой откосов, с устройством подоконников;
- Предусматривается остекление лоджий и балконов;
- Не предусматривается отделка пола лоджий и балконов;
- Установка звонка в Квартире, установка домофонной трубки в Квартире (без видеосвязи);
- Инженерное и сантехническое оборудование:
  - сделан электрический ввод с установкой квартирного щита с автоматическими выключателями, с внутриквартирной разводкой электрических сетей, с устройством выключателей и розеток, без устройства осветительного оборудования, установка счетчиков учета электроэнергии в этажных щитах в МОП;
  - предусмотрен сантехнический ввод холодной и горячей воды с узлами учета с разводкой по квартире до места установки приборов, установлены полотенцесушители и квартирный пожарный кран (КПК), выпуск от стояков канализации с разводкой по квартире до места установки приборов, без зашивки стояков ВК, установка счетчиков учета горячей и холодной воды выполняется в квартире;
  - предусматривается установка приборов отопления во всех помещениях, запорно-регулирующая арматура на подводках к отопительным приборам, запорно-балансировочная на стояках отопления, на отопительных приборах предусматриваются радиаторные распределители тепла;
  - предусматривается естественная приточно-вытяжная вентиляция с установкой приточных клапанов на окнах, на одном последнем этаже (верхний) в квартирах предусматривается установка настенных вентиляторов при вентиляционных блоках;
  - предусматривается установка стальной ванны с экраном, смесителем и штангой для душа (в однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартирах)/стального душевого поддона с экраном, смесителем и штангой для душа (в студиях);
  - предусматривается установка умывальника с напольной тумбой (без зеркала) и смесителем;
  - предусматривается установка унитаза, мойка на кухне не устанавливается.

**Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы того же назначения, близкие по совокупности существенных признаков. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.**

«Застройщик»:

«Участник долевого строительства»:

\_\_\_\_\_ / Волкова А.С.

\_\_\_\_\_ /