

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Санкт-Петербург

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЗаСтрой» специализированный застройщик» (ООО «ЗаСтрой» спецзастройщик»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 10 июня 2021 года лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 10 июня 2021 года, ОГРН 1217800091190, ИНН 7813654242, место нахождения: 197022, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Аптекарский остров, наб. Аптекарская, дом 20, литера А, офис 601, ком. 6, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и

Участник долевого строительства, _____ года рождения, пол: ____, гражданство: Российская Федерация, место рождения: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) №: _____, ИНН: _____, паспорт: _____ выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, место регистрации и адрес получения корреспонденции: _____, именуем _____ в дальнейшем «Дольщик»,

с другой стороны, при совместном упоминании, 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 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный жилой дом со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями, пристроенным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, тер. Лесное, земельный участок 1 с кадастровым номером: 78:42:0018404:2315 (далее по тексту - "Объект") и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в Объекте (объект долевого строительства – далее «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - __-х комнатная квартира с отделкой, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь ____ кв.м., площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: секция __, этаж __, условный номер __, строительные оси: __, общая приведенная площадь (с учетом лоджий и/или балконов и/или террас с применением понижающих коэффициентов) ____ кв.м. Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Основные характеристики Квартиры и Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь Квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению по результатам обмеров в рамках кадастровых работ в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", производимых до ввода Объекта в эксплуатацию и выполнения работ по отделке, указанной в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Право собственности Дольщика на Квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-016-0927-2026 от 04.09.2026 года;

- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф> (далее – «ЕИСЖС»).

- наличия права собственности на земельный участок, на котором строится Объект (номер записи о государственной регистрации права: 78:42:0018404:2315-78/011/2025-1, дата регистрации права собственности: 13.05.2025).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. Информировать Дольщика о ходе строительства Объекта посредством размещения регулярно обновляемой информации в ЕИСЖС и своевременного внесения изменений в Проектную декларацию в системе ЕИСЖС по правилам действующего законодательства.

2.1.3. Получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Произвести осмотр Квартиры и принять Квартиру по Акту приёма-передачи в порядке и в сроки, установленные в разделе 3 Договора.

2.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5.10. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, производить оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5.10 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания Акта приема-передачи Квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки Квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

2.2.7. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке права требования после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе немотивированно отказать, либо вместо выдачи которого потребовать оформления трёхстороннего соглашения о замене дольщика в Договоре. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.8. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком. О состоявшейся уступке прав по Договору Дольщик (или лицо, принявшее права и обязанности Дольщика) обязан самостоятельно и за свой счёт уведомить банк – эскроу агент, с приложением документов, подтверждающих состоявшуюся (зарегистрированную) смену Дольщика в течение 10 (десяти) рабочих дней.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **30.09.2029** года после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры, указанного в пункте 3.1 Договора, регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Застройщик по своему выбору также вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче путем направления уведомления, составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, на адрес электронной почты Дольщика, указанный в п. 9 Договора. Дополнительно Застройщик может уведомить Дольщика о готовности Квартиры к передаче иными способами.

В случае подписания Дольщиком Акта осмотра Квартиры до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства Объекта и о необходимости приёмки Квартиры.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан явиться на приёмку Квартиры в указанный в уведомлении срок (который не может быть менее 14 дней с момента отправки Застройщиком уведомления, если оно направляется на бумажном носителе по почте и не может быть менее 7 дней с момента получения уведомления Дольщиком), а в случае, если он не может этого сделать, он обязан связаться с Застройщиком и согласовать иной срок приёмки Квартиры, но, в любом случае, в пределах срока, установленного в абзаце первом пункта 3.1 Договора.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

Застройщик вправе составить график принятия квартир в Объекте с указанием даты и времени начала приёмки.

3.5. Сторонами устанавливается следующий порядок приёмки Квартиры:

3.5.1. При отсутствии выявленных недостатков передаваемой Квартиры и её соответствии условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Дольщик обязан подписать Акт осмотра квартиры без замечаний по качеству в день осмотра Квартиры.

3.5.2. Дольщик обязан принять Квартиру по акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра Квартиры без замечаний по качеству.

В случае подписания Сторонами Акта осмотра Квартиры без замечаний, либо с фиксацией недостатков, не являющихся существенными нарушениями требований к качеству Квартиры и с отметкой Дольщика о готовности принять Квартиру, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным о необходимости приемки Квартиры и подписании Акта приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется. По истечении указанного в настоящем абзаце срока, Дольщик будет признаваться уклоняющимся от приемки Квартиры.

3.5.3. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем выявленных существенных нарушений требований к качеству Квартиры, при этом такой Акт осмотра также подписан лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, подтвердившим наличие существенных недостатков Квартиры.

3.5.4. Обязанность по приглашению лица, обладающего специальными познаниями, в целях выявления и фиксации в Акте осмотра существенных нарушений требований к качеству Квартиры и бремя расходов на оплату услуг такого лица несёт Дольщик. Застройщик обязан возместить Дольщику соответствующие расходы, если таким лицом было подтверждено наличие существенных нарушений требований к качеству Квартиры. Застройщик вправе по своему выбору самостоятельно пригласить такое лицо для осмотра Квартиры и оплатить его услуги.

3.5.5. При отсутствии выявленных существенных нарушений требований к качеству Квартиры, зафиксированных в установленном порядке, Дольщик обязан принять Квартиру и не имеет права отказываться от её приёмки, даже если в Квартире имеются иные недостатки качества, не являющиеся существенными. Под недостатками не являющимися существенными стороны понимают такие дефекты, которые не нарушают условия Договора, требования обязательных строительных норм и правил.

3.5.6. В случае выявления в Квартире при её предварительном осмотре или при приёмке иных недостатков, не являющихся существенными, Застройщик, по требованию Дольщика, обязан включить перечень таких недостатков в Акт приёма-передачи Квартиры или в Акт осмотра квартиры, и такие недостатки подлежат безвозмездному устранению Застройщиком после приёмки Дольщиком Квартиры по акту приёма-передачи, в согласованный сторонами срок (но не более 60 дней), при условии предоставления Дольщиком доступа Застройщику или указанному им третьему лицу для проведения работ по устранению недостатков качества Квартиры.

В этом случае срок для подписания Акта приёмки Квартиры определяется по правилам п. 3.5.2 Договора.

3.5.7. В том случае, если до наступления срока, установленного абзацем первым пункта 3.1 Договора остаётся достаточно времени, по соглашению обеих Сторон при выявлении в ходе осмотра Квартиры недостатков, не являющихся существенными нарушениями требований к качеству Квартиры, Застройщик может не передавать Дольщику Квартиру до устранения выявленных недостатков, и передать её Дольщику после устранения выявленных недостатков.

3.5.8. После устранения недостатков (в том числе существенных) Квартиры, зафиксированных в Акте осмотра, если при этом Квартира не была передана Дольщику, Дольщик обязан явиться и принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 3-х рабочих дней после получения Дольщиком извещения Застройщика об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной приёмке может быть направлено Дольщику в любое время одним из следующих способов: заказным или ценным письмом; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.9 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в п.9 Договора. В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, телефонограммой, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

3.5.9. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в Акте осмотра Квартиры, оформленном при приемке Квартиры.

3.5.10. При уклонении Дольщика от осмотра Квартиры и подписания Акта осмотра Квартиры в течение месяца и более с момента наступления срока для приёмки Квартиры, установленного в уведомлении Застройщика по правилам п. 3.3 Договора, а также при уклонении Дольщика более 2-х месяцев от подписания Акта приёмки Квартиры в сроки,

установленные в п. 3.5.2, либо 3.5.6, либо 3.5.8 Договора в описанных в этих пунктах обстоятельствах, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры и направить его Дольщику.

Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо с уведомлением Дольщика о готовности Квартиры к приёмке возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели или порчи Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры.

Стороны согласовали также считать уклонением от принятия Квартиры бездействия выражающееся в игнорировании получения корреспонденции от Застройщика, неявка на осмотр либо последующие осмотры Квартиры, а также иным образом проявление отсутствия интереса к судьбе объекта долевого строительства.

3.5.11. Положения п. 3.5 настоящего договора отражают правила, установленные законодательством на момент заключения Договора. Если в дальнейшем будут внесены изменения в законодательство, и на момент приёмки Квартиры будут действовать иные правила, установленные императивными нормами, положения Договора будут применяться в части, не противоречащей таким императивным нормам, в остальной части будут применяться нормы действующего законодательства.

3.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1 Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

При этом Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие Объекта и Квартиры проектной документации, а также требованиям технических и градостроительных регламентов и иных нормативных документов, устанавливающих технические, противопожарные, санитарные и прочие требования, пока не доказано иное.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований к качеству Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Стороны признают, что существенным нарушением требований к качеству Квартиры будет считаться отклонение фактической площади Квартиры, определённой по результатам кадастровых работ, от площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, превышающее 5 % от проектной площади как в большую, так и в меньшую сторону.

Отклонение площади менее чем на 5 % признаётся допустимым, однако если отклонение площади превышает 1 квадратный метр, производится перерасчёт размера долевого взноса по правилам раздела 5 Договора.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, обратного увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований к качеству Квартиры и существенным нарушением требований к качеству) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3 настоящего Договора.

Кроме того, признаётся допустимым и не считается недостатком качества Квартиры незначительное изменение конфигурации или осей прохождения внешних границ Квартиры, границ помещений, без принципиального изменения планировки Квартиры, в связи с размещением в стенах вентиляционных каналов, шахт, систем коммуникаций, закрывающих их коробов и т.п.

4.5. Под существенными нарушениями требований к качеству Квартиры должны пониматься нарушения требований нормативных и нормативно-технических требований к качеству жилых помещений, которые приводят к невозможности или недопустимости использования Квартиры по назначению, либо являются неустранимыми, либо появляются повторно после устранения, либо устранение которых невозможно без несоразмерных расходов или затрат времени. Кроме того, под существенными нарушениями требований к качеству Квартиры должны пониматься существенные отступления от характеристик Квартиры и Объекта, указанных в Договоре, в том числе отклонение от проектной площади Квартиры, которое по условиям настоящего Договора признаётся существенным, которое в значительной степени лишает Дольщика того, на что он рассчитывал при заключении Договора.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры и Объекта.

Указанный гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня передачи Дольщику Квартиры по Акту приема-передачи, если иные правила о длительности или исчислении сроков не установлены ниже.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры и Объекта, входящее в состав Объекта, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результаты производства отделочных работ в Квартире и на входящие в состав Квартиры элементы отделки составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться со дня передачи квартиры Дольщику.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 2 к Договору Квартира передается Дольщику с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое (ванны, раковины, унитазы, смесители и пр.) и иное оборудование (радиаторы отопления, системы вентиляции, концевые электрические приборы и пр.), окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее – «Материалы»), если они указаны в Приложении № 2 к Договору, являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложении № 2 к Договору Материалы, так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону Материалы. Использование Застройщиком Материалов, отличных от указанных в Приложении № 2 к Договору, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.

Кроме того, Стороны признают, что является допустимым и не будет считаться недостатком качества Квартиры изменение Застройщиком формы, вида и размера оконных, дверных, балконных (при наличии) проемов в Квартире и в Объекте. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, либо одобрение при экспертном сопровождении, либо сделанные иным образом по правилам законодательства, не считаются недостатком качества Квартиры. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Квартиры, не считаются недостатком.

План Объекта долевого строительства и план этажа, на котором он расположен (Приложение 1 к Договору) разработаны на стадии разработки проектной документации. Как описано выше в п. 4.4, по итогам разработки рабочей документации итоговая конфигурация границ помещений, а также расположение, размеры и форма дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий в помещениях могут незначительно отличаться от указанных в Приложении 1 к Договору, без принципиального изменения планировки Квартиры.

4.8. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Объекте и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, касающиеся:

- появления или удаления (исключения) или изменения местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Объекте;
- изменения проекта благоустройства прилегающей территории;
- появления или удаления дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры;
- размещения в Квартире оборудования согласно требованиям противопожарных норм;
- изменения места размещения вентиляционных каналов и шахт, изменение их количества, при условии, что площадь Квартиры изменяется не более, чем в установленных Договором пределах;
- изменения места расположения инженерных сетей (при условии, что это не изменяет назначение помещений, не меняет местами жилые комнаты со вспомогательными помещениями и т.п.).

4.9. Последствия выявления недостатков качества в Квартире и действия Сторон в таких случаях регулируются разделом 6 Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (далее также – «Цена Договора»), составляет _____ рублей 00 копеек.

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос (уплатить Цену Договора) в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Уплата Цены Договора осуществляется Дольщиком (далее также – «депонент») путем внесения денежных средств (далее – «депонируемая сумма») на специальный банковский счет эскроу (далее – «счет эскроу»), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»), с которым у Застройщика (далее также – «бенефициар») заключено Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО Сбербанк и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи, для их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между эскроу – агентом и бенефициаром (далее – «договор счета эскроу»). с учетом следующего:

- депонируемая сумма - _____ рублей 00 копеек;
- срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу установлен Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;

5.2.1. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1.1 Цена Договора, либо, если в Приложении № 3 к Договору установлена рассрочка уплаты Цены Договора, то первая часть Цены Договора, указанная в Приложении № 3 к Договору, вносится Дольщиком на счет эскроу в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива (далее – аккредитив), исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Дольщика в согласованном с Застройщиком банке согласно п. 5.2.1.2 Договора.

5.2.1.2. Дольщик в срок, не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, открывает в согласованном с Застройщиком банке аккредитив на сумму Цены Договора или первой части Цены Договора.

Днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива. При нарушении Дольщиком указанных выше обязательств применяются положения, указанные в абзаце втором п. 8.1 настоящего Договора. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

5.2.1.3. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан внести сумму, указанную в п. 5.2. Договора на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения зарегистрированного Договора, если иное не предусмотрено порядком оплаты Цены Договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Положения пункта 5.2.1. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате Цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующими порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.1.5. В случае, если в Приложении № 3 к Договору установлена рассрочка уплаты Цены Договора, то вторая и последующие (при наличии) части Цены Договора уплачиваются Дольщиком путём безналичного перевода на счёт эскроу в сроки, установленные в Приложении № 3 к Договору.

5.2.2. Дольщик вправе также уплатить Цену Договора (первую часть Цены Договора) на счет эскроу, указанный в 5.2 Договора, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк. Денежные средства в размере *долевого взноса / первой части долевого взноса по Договору, указанного в Приложении № 3 к Договору*, зачисляются Дольщиком на указанный номинальный счет не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. При этом перечисление денежных средств в счет оплаты цены Квартиры осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Дольщика после государственной регистрации Договора на счет эскроу, указанный в п. 5.2. Договора, в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора. О внесении денежных средств на номинальный счет Общество с ограниченной ответственностью «Домклик» уведомляет Застройщика письмом на электронную почту: sbr@zastroyspb.ru.

Стороны установили, что при нарушении Дольщиком срока внесения денежных средств на номинальный счёт, установленного настоящим пунктом, к настоящему Договору применяются положения, указанные в абзаце втором п. 8.1 настоящего Договора.

5.2.3. Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора или её частей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

5.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение Эскроу-агенту за ведение счета эскроу не выплачивается. Дольщик и Эскроу-агент не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу иначе как путём их перечисления Застройщику либо возврата Дольщику в установленных Законом 214-ФЗ случаях.

5.4. Если после проведения обмеров Квартиры в рамках кадастровых работ, указанных в п. 1.2 Договора, ее площадь (общая площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади Квартиры, указанной в п.1.2 Договора, более, чем на 1 (Один) м², как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Стороны обязаны произвести перерасчет размера долевого взноса по Договору. Дольщик будет обязан доплатить Застройщику, либо Застройщик будет обязан вернуть Дольщику положительную стоимость разницы между площадью Квартиры по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью Квартиры по результатам кадастровых работ. В целях осуществления перерасчета по настоящему пункту Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади Квартиры в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек (т.е. величина, полученная путём деления суммы долевого взноса, указанной в п. 5.1 Договора, на проектную площадь Квартиры, указанную в п. 1.2 Договора). Указанная стоимость 1 кв.м. площади Квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

Расчёты в рамках настоящего пункта осуществляются без использования счёта эскроу, путём обычных безналичных расчётов между сторонами. Срок расчёта – не более 30 дней с момента оформления необходимых документов или направления уведомления.

Стороны считают, что правила перерасчёта Цены Договора по правилам настоящего пункта и механизм определения конечной Цены Договора полностью ими согласованы, и не требуют оформления дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены Договора. Итоговая Цена Договора, перерассчитанная, если применимо, с учётом правил настоящего пункта, указывается в Акте приёма-передачи Квартиры.

5.5. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.6. Дольщик поручает Застройщику использовать денежные средства, являющиеся Ценой Договора, в целях возмещения расходов Застройщика на строительство Объекта, в том числе полученных в виде вклада в уставный капитал или в результате реорганизации, на оплату расходов, необходимых для строительства Объекта (включая все связанные с этим расходы, в том числе на оплату строительства внешних сетей снабжения коммунальными ресурсами, а также иных необходимых объектов сетевой, дорожной и социальной инфраструктуры, связанной со строительством Объекта, либо обеспечивающих нормальную эксплуатацию и проживание в Объекте после завершения его строительства, даже если они обеспечивают подключение и обслуживание также и иных домов, возводимых Застройщиком в рамках застройки квартала/микрорайона, в которых строится Объект; расходы, на уплату платы за технологическое присоединение к внешним сетям снабжения коммунальными ресурсами; расходы на передачу объектов сетевой, дорожной, социальной инфраструктуры в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, либо на передачу их в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости)); а также для погашения кредита, полученного в банке с целью финансирования строительства Объекта, и на оплату услуг третьих лиц (поручителей, залогодателей), предоставивших залоги и поручительства для обеспечения исполнения обязательств по возврату такого кредита и уплате процентов по кредиту.

5.7. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, так и при заключении трехстороннего (между Застройщиком, Дольщиком и третьим лицом) или многостороннего Соглашения о перемене лица в обязательстве, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

5.8. В силу части 2 ст. 15.4 Закона 214 –ФЗ Дольщик обязан во всяком случае уплатить Цену Договора на счёт эскроу до ввода Объекта в эксплуатацию (что не отменяет обязанность соблюдения сроков оплаты, установленных в п. 5.2 Договора). В случае, если по каким-либо причинам Дольщик не произвел уплату Цены Договора в полном объёме на счёт эскроу до момента ввода Объекта в эксплуатацию, и Договор не был расторгнут, а Договор счёта эскроу прекратился, Дольщик обязуется внести остаток Цены Договора непосредственно на расчетный счёт Застройщика.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику Квартиры (п. 3.1. Договора), Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду нарушения Дольщиком правил приёмки Квартиры, установленных разделом 3 настоящего Договора (например, ввиду отказа от приёмки Квартиры по Акту приёма-передачи при отсутствии существенных нарушений требований к качеству Квартиры).

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса.

6.4. При выявлении в процессе приёмки Квартиры отступлений от условий Договора и (или) установленных законодательством обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения выявленных недостатков в срок, не превышающий 60 дней с момента предъявления требования.

6.5. В случае отказа Застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков или неудовлетворении его в срок, установленный в пункте 6.4, Дольщик имеет право предъявить соответствующее требование в судебном порядке, либо, по своему выбору, обратиться к Застройщику с требованием о соразмерном уменьшении цены Договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

6.6. Положения п.п. 6.3 – 6.5 настоящего Договора отражают правила, установленные законодательством на момент заключения Договора. Если в дальнейшем будут внесены изменения в законодательство, и на момент приёмки Квартиры будут действовать иные правила, установленные императивными нормами, положения Договора будут применяться в

части, не противоречащей таким императивным нормам, в остальной части будут применяться нормы действующего законодательства.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.8. При взыскании Дольщиком штрафных санкций, а также в случае удовлетворения требований Дольщика о соразмерном уменьшении цены Договора, возмещении расходов Дольщика на устранение недостатков, о возмещении убытков в связи с нарушением Застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав Квартиры элементов отделки, изделий и оборудования, соответственно, сумма, подлежащая взысканию с Застройщика не может превышать 3 (три) процента от Цены Договора.

6.9. При расчетах по Договору зачет встречных требований по уплате одной из сторон неустойки (пеней), предусмотренной Законом или настоящим Договором, в счет уплаты задолженности по Договору или убытков, не допускается.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и Договор.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ч.1 ст. 9 Закона 214-ФЗ.

7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч.1.1 ст. 9 Закона 214-ФЗ.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи письмо с уведомлением возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с неявкой Дольщика для его получения в течение установленного правилами оказания услуг почтовой связи срока получения регистрируемых почтовых отправлений.

7.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Застройщик вправе согласиться на расторжение Договора по требованию Дольщика, установив дополнительные условия для расторжения Договора, например, условия о предоставлении Дольщиком отступного, которое должно быть внесено Дольщиком на расчётный счёт Застройщика непосредственно после подписания Соглашения о расторжении Договора.

7.7. В случае досрочного расторжения и (или) прекращения Договора по любым основаниям возврат уплаченных Дольщиком на счёт эскроу денежных средств в случае, когда эти средства по-прежнему находятся на счёте эскроу, осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных Договором счета эскроу и Законом 214-ФЗ. Застройщиком выплачивается только установленные законом проценты за пользование денежными средствами, если расторжение Договора происходит в результате нарушения Договора Застройщиком.

В случае досрочного расторжения и (или) прекращения Договора по любым основаниям после получения Застройщиком денежных средств со счёта эскроу для получения денежных средств от Застройщика Дольщик обязан обратиться к Застройщику с письменным заявлением, с указанием реквизитов банковского счёта, на который должны быть выплачены денежные средства. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику с таким заявлением, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения

установленного для выплаты срока, обязан зачислить денежные средства, включая проценты за пользование денежными средствами, в депозит нотариуса, о чем сообщается Участнику долевого строительства

Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, то местом исполнения обязательства по возврату денежных средств признаётся город Санкт-Петербург, и, соответственно, Застройщик имеет право внести денежные средства Застройщик вправе внести на депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге. При этом все расходы по оплате нотариальных действий, связанных с внесением долга в депозит, вычитаются из вносимой на депозит в пользу дольщика суммы.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не подпишет Договор электронной подписью, а также не предпримет иных действий, необходимых для электронной регистрации Договора в течение 2 (двух) рабочих дней с даты Договора, а также в случае неисполнения Дольщиком обязательства по открытию аккредитива, в срок предусмотренный п. 5.2.1.2. Договора, настоящий Договор считается незаключённым и не порождающим юридических последствий, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

Аналогичные правила применяются в случае отказа Эскроу-агента от заключения Договора счёта эскроу с Дольщиком до государственной регистрации Договора.

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

8.3. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами, в том числе в случае составления дополнительного соглашения в форме электронного документа, подписанного электронной подписью с обеих Сторон.

8.4. Дольщик подтверждает, что перед заключением Договора ему была предоставлена вся запрошенная им надлежащая информация о его предмете и условиях, в том числе информация о Застройщике, строящемся Объекте и о Квартире, подлежащая доведению до сведения Дольщика в соответствии с действующим законодательством.

Дольщик внимательно изучил информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, и не усматривает противоречий и несоответствий между полученной им информацией и условиями Договора.

В частности, Дольщик путем подписания Договора подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- об Объекте, в котором расположена Квартира;
- о технических характеристиках Квартиры;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Квартиру;
- о моменте возникновения права собственности Дольщика на Квартиру и на долю в общем имуществе собственников помещений в Объекте;
- о правовых основаниях строительства Объекта;
- о порядке оплаты Цены Договора с использованием счёта эскроу, включая информацию о банке, в котором Дольщик обязан открыть счёт эскроу;
- о переходе к Дольщику бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе собственников помещений в Объекте, включая обязанность по уплате коммунальных платежей.

В свете вышеизложенного Дольщик подтверждает, что на момент заключения Договора он не заблуждается о его предмете, все его сомнения были устранены и вопросы были сняты путем предоставления Застройщиком полной и исчерпывающей информации. Дольщик подтверждает, что на момент заключения Договора он полностью дееспособен, судом в своих правах не ограничен, не находится под опекой и попечительством, может понимать значение и характер своих действий и руководить ими, осознает характер своих действий и их последствий, не находится под влиянием заблуждения или обмана относительно предмета Договора.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.6. В случае если Стороны не известили 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), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом (кроме случаев, когда законом установлены специальные правила к порядку направления уведомлений).

Если иное не предусмотрено настоящим Договором: любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение, с которыми настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон, должно быть оформлено в письменном виде, составлено на русском языке и направлено регистрируемым почтовым отправлением, либо вручено под расписку, либо направлено телеграммой по адресам, указанным в Договоре. В случае, если указанные документы были возвращены почтовым отделением в связи с отсутствием получателя по адресу, либо по причине истечения срока хранения, либо по причине неявки получателя в почтовое отделение, либо по причине выбытия адресата, либо по причине отказа получателя от получения корреспонденции, любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение считается доставленным в день возврата почтовым отделением соответствующего письма отправителю. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, оформленные и направленные письменно, могут дублироваться sms-сообщениями/электронными сообщениями на номер мобильного телефона/адрес электронной почты, указанные в настоящем Договоре, или по иному номеру мобильного телефона/адресу электронной почты, о которых Сторона уведомила письменно.

Порядок и способы направления уведомлений Дольщику после устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры определяется условиями п. 3.5 Договора. В случае направления уведомлений об устранении недостатков несколькими способами, датой доставки уведомления считается наиболее ранняя по времени наступления дата его доставки Дольщику.

8.7. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, либо в собственность публично-правовых образований, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта, 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. Тепловые пункты и сети инженерного обеспечения, предназначенные для обслуживания Объекта и не подлежащие передаче на баланс третьим лицам, расположенные на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта, являются общим имуществом собственников помещений в Объекте.

8.8. Дольщик дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п. 3.2, п. 3.5 настоящего Договора, на указанные в п. 9 настоящего Договора телефонные номера, адрес электронной почты.

8.9. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.10. Стороны согласовали, что настоящий Договор заключен в электронной форме, подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом № 63-ФЗ от 06.04.2011 г. Договор подлежит государственной регистрации в электронном виде.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «ЗаСтрой» спецзастройщик»
Юридический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. Муниципальный округ Аптекарский остров,
наб. Аптекарская, дом 20, литера А, офис 601, ком.6
ИНН 7813654242
КПП 781301001
ОГРН 1217800091190

Дольщик: _____
Адрес электронной почты _____
Телефон _____.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ (_____)

_____ (_____)

Описание местоположения квартиры в Объекте:

—

Общая приведенная площадь Квартиры (с учетом лоджий и/или балконов и/или террас с применением понижающих коэффициентов) - ____ кв.м.

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору, обуславливает расположение Квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в Квартире, 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.

Указанные характеристики Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ (_____)

Дольщик:

_____ (_____)

Основные характеристики Объекта:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	9-10
Общая площадь Объекта	34 361,05 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*	В

*Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства

**Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

Характеристика передаваемой Квартиры

1. Выполнены инженерные коммуникации:

Электроснабжение – электропроводка без установки электрооборудования (электроплит), со щитком, УЗО, автоматическими выключателями и электронным двухтарифным счетчиком учета электроэнергии, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей. Место установки электрической кухонной плиты обеспечено отдельной электропроводкой.

Водоснабжение – горячее и холодное водоснабжение – магистральные трубопроводы с установкой счетчиков воды и запорной арматуры, с разводкой и подключением к сантехническим приборам (умывальников, унитазов, моек, душевых поддонов, смесителей и т.п.).

Отопление – установлены стальные радиаторы.

Канализация – стояки, проходящие через квартиры из пластиковых труб с установкой фасонных частей, с подводкой и установкой оборудования, сантехнических приборов). Разводка труб ХВС, ГВС, канализации к приборам - открытая.

Сети связи – радио, возможность подключения Интернета, без разводки по квартире с точками подключения в щитке на этаже.

2. Описание отделки Квартиры:

Полы:

- комнат, кухни, коридора - выравнивающая стяжка, шумоизоляционная подложка, ламинат, плитусы;
- с/узла - облицовка плиткой.

Потолки:

- комнат, кухни, коридора, с/узла – натяжной потолок;
- коридора - натяжной потолок или подвесной потолок из ГКЛ, окраска в белый цвет.

Стены:

- комнаты, кухни, коридора - оклейка обоями под окраску;
- с/узла – гидроизоляция, облицовка плиткой.

Сантехническое оборудование:

- унитаз типа «Компакт» фаянс;
- раковина со смесителем;
- ванна/душевой поддон со смесителем, лейкой и штангой;

Подключение стиральной машины (размещается в ванной/кухне):

- *лагозащищенная розетка;*
- *отвод на трубе ХВС;*
- *отвод на трубе канализации.*

Межкомнатные двери: без остекления, с ровной матовой поверхностью, цвет – белый

Входная дверь: металлическая

Окна: металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом

Балкон/терраса (при наличии):

Наличие или отсутствие остекления балкона/террасы определяется проектной документацией. При наличии остекления балкона/террасы характеристики и объем остекления определяются Застройщиком;

Полы, стены, потолок – без отделки.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ (_____)

_____ (_____)

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№ платежа	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течении 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора	
2	До «__» ____ г.	

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ (_____)

Дольщик:

_____ (_____)