

**ДОГОВОР № [•]
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Санкт-Петербург

« ____ » 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройКомплект», ОГРН 1137847410084, ИНН 7802841032, КПП 784201001, юридический адрес: 191167, г.Санкт-Петербург, ул.Херсонская, д.43/12, стр.1, пом.227Н, ч.пом.№ 2, в лице Генерального директора Зарагацкого Алексея Аркадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, дата рождения _____._____.____ г., место рождения _____, пол: ___, паспорт _____ выдан _____, дата выдачи ____ г., код подразделения _____, адрес регистрации _____, ИНН _____, СНИЛС _____, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны,

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 78:07:0003247:9, расположенный по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литера А. Право собственности на Земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.05.2014 г. за номером 78-78-31/046/2014-109.

1.2. Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями (далее - Объект) – строящееся здание, в состав которого будет входить Помещение, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Дольщика, по строительному адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литера А.

1.3. Помещение - объект долевого строительства: нежилое (апартамент) / жилое (квартира) помещение подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, входящее в состав Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

1.4. Общее имущество - помещения в Объекте, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен Объект, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.п.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Дольщика и других Дольщиков долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Объекта на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство (реконструкцию) – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта.

1.7. Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие Объекта градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь Помещения – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии – лоджий, балконов, веранд и террас.

1.9. Общая площадь Помещения – сумма площадей всех частей Помещения, определенная по результатам кадастровых работ в отношении Помещения (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии – лоджий, балконов, веранд и террас.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Помещения, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Помещения.

1.10. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:
Полное наименование эскроу-агента: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**2.ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «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»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона № 214-ФЗ Застройщик вправе привлекать денежные средства Дольщика на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, перечисленным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 78-013-0385-2018 от 29.06.2018 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга.

2.3.3. Внесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации 08.05.2014 г. за номером 78-78-31/046/2014-109 права собственности Застройщика на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Дольщик ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Объект на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок произвести строительство Объекта и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику расположение в Объекте Помещение, а Дольщик обязуется принять Помещение и уплатить обусловленную Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Дольщика в будущем возникнет право собственности на Помещение, имеющее основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к Договору.

Основные характеристики Объекта, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к Договору.

План Помещения, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения и местоположение Помещения на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1-а к Договору. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта.

Описание Помещения долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение правами третьих лиц не обременено, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Помещения не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора по соглашению с Дольщиком составляет () рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Помещения на стоимость 1 (одного) квадратного метра в размере () рублей 00 копеек (НДС не облагается).

4.2. Оплата Цены Договора производится Дольщиком путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.4. Договора.

Цена Договора подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Помещения кадастровым инженером общая площадь Помещения (указанныя по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной общей площадью Помещения, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 1 (один) квадратный метр.

При этом сумма доплаты Дольщиком денежных средств либо сумма возврата Застройщиком денежных средств определяется исходя из произведения разницы общей площади Помещения, указанной по данным обмеров кадастровым инженером, и проектной общей площади Помещения, указанной в Приложении № 1 к Договору, на стоимость одного квадратного метра Помещения, указанную в п. 4.1. Договора.

В случае увеличения общей площади Помещения более чем 5 % (пять процентов), Дольщик обязан дополнительно внести Застройщику на его расчетный счет денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта сверки расчетов.

В случае уменьшения общей площади Помещения более чем на 5 % (пять процентов), Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта сверки расчетов.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте Договора, при составлении и подписании Сторонами Акта сверки расчетов. Стороны пришли к соглашению, что вправе отразить

изменение общей площади Помещения по результатам обмеров Помещения кадастровым инженером и изменить Цену Договора непосредственно в Передаточном акте, в том числе, составленном в одностороннем порядке.

Указанная в п. 4.1. Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра Помещения согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Цена Договора также подлежит изменению в случае изменения проектных характеристик Помещения, в том числе его общей проектной площади, в результате внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию до ввода в эксплуатацию Объекта. В указанном случае Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору с указанием актуальных проектных характеристик Помещения, новой Цены Договора и порядка доплаты или возврата денежных средств. При необходимости Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору счета эскроу.

Цена договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

4.3. Цена Договора, указанная в п.4.1. Договора, включает в себя все затраты на строительство (создание) Объекта и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика:

- затраты на строительство Объекта включают в себя, в том числе, но не ограничиваясь, затраты, непосредственно связанные со строительством Объекта; затраты, связанные с приобретением (арендой) и оформлением разрешенного вида использования земельного участка под строительство Объекта; затраты на подготовку документации по планировке территории, межеванию, постановке на кадастровый учет земельного участка для строительства Объекта; затраты, связанные с подготовкой проектной документации, выполнению инженерных изысканий, экспертизой, строительно-монтажными и пуско-наладочными работами на строительстве Объекта, включая все инженерные сети; затраты, связанные с подключением Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; затраты, связанные с привлечением кредитных средств на создание Объекта, в том числе на уплату процентов и погашение основной суммы долга; затраты, связанные с уплатой налогов, сборов, иных обязательных платежей; затраты, связанные с оплатой расходов на содержание жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано; затраты на иные расходы, в том числе расходы на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи и т.д.;

- вознаграждение Застройщика определяется как разница между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги Застройщика является передача Дольщику готового объекта долевого строительства по Договору (квартиры/нежилого помещения), которая оформляется Передаточным актом или иным документом о передаче объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Полученные от Дольщика денежные средства в счет оплаты Цены Договора используются Застройщиком в соответствие со ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника, как для текущего использования, так и для покрытия ранее произведенных вышеперечисленных расходов.

Обязательства Застройщика считаются полностью выполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

4.4. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора в размере, указанном в п. 4.1. Договора по Графику внесения платежей, утвержденному Сторонами в Приложении № 2 к Договору до получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, путём внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (далее Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – Счет эскроу), с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), Кор. счет: 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО); ИНН 7707083893, БИК 044525225; место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»);

- Депонент: Ф.И.О. (Дольщик);

- Депонируемая сумма и срок её внесения: _ рублей **00** копеек, в соответствие с Графиком внесения платежей;

- Бенефициар: ООО «ПромСтройКомплект», ИНН 7802841032, ОГРН 1137847410084

- Срок условного депонирования – не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода Объекта в эксплуатацию.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу в соответствии с Условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу в ПАО «Сбербанк» в рамках проведения расчетов за приобретаемое недвижимое имущество в соответствии с Законом № 214-ФЗ открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных ПАО «Сбербанк» размещенных на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу <http://www.sberbank.ru> (далее – Условия). ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) вправе отказать Депоненту в заключении договора Эскроу счета по основаниям,

предусмотренным пунктом 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».

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать ПАО «Сбербанк» настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу; предоставляя в ПАО «Сбербанк» настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий. Предоставление Депонентом в ПАО «Сбербанк» настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Обязанность Дольщика по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

4.5. Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту (уполномоченному банку) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа).

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Помещение после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта не позднее 26 июня 2026 г. (далее – «Срок передачи Помещения»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – не позднее 26 июня 2026 г.

5.2. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Помещения, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ.

5.3. Помещение считается переданным Застройщиком и принятым Дольщиком с даты подписанных Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Помещения согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ указываются: дата передачи, основные характеристики Помещения, общая площадь Помещения (без учета площади лоджий и балконов), иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока передачи Помещения уведомляет Дольщика о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, о готовности к передаче Помещения, а также о необходимости принятия Дольщиком по Передаточному Акту Помещения и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Дольщика, указанному в разделе 12 Договора либо вручается Дольщику лично под расписку. При изменении адреса Дольщика последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Дольщик.

5.6. Дольщик обязуется в Срок передачи Помещения, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Помещения и прибыть в офис Застройщика для подписания Акта сверки расчетов и Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора (п.4.2. Договора).

5.7. Дольщик вправе отказаться от принятия Помещения и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Помещению, связанные с существенными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления: от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта, так и Помещения и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Помещения каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Дольщиком несоответствия Помещения не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Дольщиком Помещения и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Помещения, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Помещения Дольщику в соответствии с условиями Договора.

Отказ Дольщика от принятия Помещения и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Дольщиком несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и получения Дольщиком от Застройщика Уведомления о готовности Помещения к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Дольщика от принятия Помещения и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Дольщика от принятия Помещения (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Помещения Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Дольщик оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Помещения коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, пред назначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Помещения Дольщику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Помещения срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Дольщику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Помещения Дольщику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ несет Дольщик.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Дольщику Помещения могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Дольщик обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Помещения и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Дольщику Помещение, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Помещения Застройщик обязан передать Дольщику Инструкцию по эксплуатации Помещения и Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Помещения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации Помещения»).

6.3. Гарантийный срок на Помещение составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Помещения Дольщику по Передаточному Акту или иному документу о передаче Помещения.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Помещения, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче Помещения в Объекте.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Помещения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, усадки здания, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлечеными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией по эксплуатации Помещения, правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Дольщик вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с недостатками качеством Помещения с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Дольщиком. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Дольщик имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Дольщика:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора (в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Дольщика), а также получить электронно-цифровую подпись).

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные разделом 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объект в эксплуатацию, принять Помещение в соответствии с условиями Договора.

7.1.4. Дольщик с даты принятия Помещения (п.5.2- п.5.3 Договора) несет бремя содержания Помещения, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Объекта и обеспечению Помещения коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Объекта, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Дольщик обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Объектом, ремонта и содержания общего имущества Объекта и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Объектом (далее – «Управляющая Организация»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Дольщиком до регистрации права собственности Дольщика на Помещение.

7.1.5. Стороны договорились, что Дольщик соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объектом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Объекта, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Объекта и коммунальных услуг (ресурсов). Дольщик выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Объекта с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Дольщика на Помещение в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания Передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются выполненными с момента уплаты в соответствии с разделом 4 Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из Договора и принятия Помещения.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Объекта и входящего в его состав Помещения.

7.2.2. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта и входящего в его состав Помещения.

7.2.3. Передать Помещение Дольщику в соответствии с условиями Договора.

7.2.4. Обязательства Застройщика по Договору считаются выполненными с даты передачи Помещения Дольщику и возврата денежных средств в случае, предусмотренном п. 4.2 Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации Договора в сроки, предусмотренные Договором.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Дольщиком цены Договора (п.4.1. Договора) или с одновременным переводом долга на нового Дольщика и до момента передачи Помещения в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. В случае уступки права требования по Договору Дольщик обязан в течение 5 (пяти) календарных дней после регистрации соглашения об уступке прав (требований) и переводе долга по Договору передать Застройщику зарегистрированное в установленном порядке (п. 8.2. Договора) Соглашение об уступке прав (требований) и переводе долга.

8.2. Уступка прав (требований) по Договору и перевод долга подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Закона № 214-ФЗ.

8.4. 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 Дольщику 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 прежним Дольщиком.

8.5. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом, объединением, перераспределением или выделом, изменением границ, уменьшением площади, увеличением площади (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) в отношении Земельного участка, необходимых Застройщику для реконструкции и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и

энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации и другие коммуникации, дорожная инфраструктура и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеизложенных объектов), передачи Земельного участка в залог (последующий залог) Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Объекта по кредитному договору, а также на совершение сделок по владению, пользованию и распоряжению Земельным участком.

При получении Дольщиком требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, Дольщик обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

8.6. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Дольщик предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Дольщика, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

8.7. Сроки завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Помещения долевого строительства, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик не несет ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, в том числе в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.8. Заявление и документы для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему представляются Сторонами в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП). Проведенная государственная регистрация будет удостоверена выпиской из ЕГРН, направленной Сторонам в электронной форме.

8.9. Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Помещение не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Дольщику.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Дольщиком отдельно.

Дольщик обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а, в случае если Застройщик понес данные расходы - Дольщик обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

8.10. Дольщик дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Дольщика внешние инженерные сети, сооружения и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех Дольщиков Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

8.11. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Помещение до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Помещения Дольщику, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения Дольщиком срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Дольщиком полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

8.12. Дольщик даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Объекта, изменения проектных решений, вносимых в ходе строительства Объекта, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации и получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии что такие изменения не будут влиять на параметры Помещения, на его назначение и на потребительские качества Помещения. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения Договора со стороны Дольщика, а также не приводят к изменению Цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 4.2. Договора.

8.13. Дольщик обязуется самостоятельнознакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной обязательной к размещению документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

При этом Дольщик подписанием настоящего Договора подтверждает, что изменение проектной документации не будет являться для Дольщиком существенным, в том числе в случаях:

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Помещение;

- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта, не создающие препятствий к использованию Помещением (затруднение доступа в Помещение и т.п.);
- любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, имущества и оборудования, расположенных за пределами Объекта;
- изменение цветовых и прочих видовых решений фасада Объекта;
- изменение решений отделки мест общего пользования Объекта;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Объекта (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);
- изменение вида использования (назначения) нежилых помещений Объекта;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований применимого права и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

8.14. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом №214-ФЗ, Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.15. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 4.4, п.7.1.1 Договора, Застройщик вправе считать, что Дольщик отказался от заключения Договора без дополнительного уведомления Застройщика, в связи с чем необходимость государственной регистрации Договора отсутствует и обязанность совершения действий по государственной регистрации Договора у Застройщика не наступила.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

10.2. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ, Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления денежных средств Дольщиком Застройщику способом, не предусмотренным настоящим Договором, Дольщик обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

11.ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Дольщиком и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика

об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона № 214-ФЗ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.2. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика и Дольщика - в соответствии с их реквизитами, указанными в разделе 12 Договора.

Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.3. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта и Помещения.
- Приложение № 1-а – План Помещения, план _____ этажа Объекта.
- Приложение № 2 – График внесения платежей.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

12.4. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик

ООО «ПромСтройКомплект»

191167, г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская,
д. 43/12, стр.1, пом. 227Н, ч.пом. № 2
ОГРН 1137847410084
ИНН 7802841032
КПП 784201001
р/сч 40702810555040099845
Банк Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК
БИК 044030653
корр/сч 30101810500000000653
тел.: 8 (812) 325-00-00
e-mail: sale@astrum.ru

Дольщик

гражданин Российской Федерации

_____, дата рождения _____._____._____. г.,
место рождения _____, пол: ____, паспорт
_____ выдан _____, дата выдачи
_____. г., код подразделения _____, адрес
регистрации _____,
ИНН _____, СНИЛС _____,
м.т. +7(...)...-...-..
e-mail: ...

/ А.А. Зарагацкий /

МП

/ Ф.И.О. /

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА И ПОМЕЩЕНИЯ**

Основные характеристики Объекта:	
Вид	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями
Количество этажей (шт.)	8
Количество подземных этажей (шт.)	2
Этажность:	8, в том числе подземных этажей - 2
Общая площадь:	19 696,6 кв.м.
Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки и др.)
Материал полотяжных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	B+
Основные характеристики помещения:	
Назначение:	Нежилое (апартамент) / Жилое (квартира)
Условный номер Помещения:	
Секция (подъезд):	
Номер этажа:	
Проектная общая площадь помещения (кв.м.):	
Площадь частей помещения (кв.м.):	
Спальня	
Спальня	
Коридор	
Санузел	
Санузел	
Гардеробная	
Санузел	
Кухня	
Прихожая	
Санузел	
Гардеробная	
Спальня	
Лоджия	Да / Нет
Площадь лоджии с учетом коэффициента (кв.м.):	
Площадь лоджии без учета коэффициента (кв.м.):	
Балкон	Да / Нет
Площадь балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	
Площадь балкона без учета коэффициента (кв.м.):	
Строительные оси	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «ПромСтройКомплект»

Генеральный директор

/ Зарагацкий Алексей Аркадьевич /

Дольщик:

Фамилия, Имя, Отчество

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ №1-а
к Договору № [●] участия
в долевом строительстве от «___» 202_ г.

План Помещения, план ___ этажа Объекта

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «ПромСтройКомплект»

Генеральный директор

/ Зарагацкий Алексей Аркадьевич /

Дольщик:

Фамилия, Имя, Отчество

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № [●] участия
в долевом строительстве от «___» 202__ г.

ФОРМА

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата, до наступления которой (включительно) на счет эскроу должны быть перечислены денежные средства, размер денежных средств, подлежащих перечислению, в рублях.

... (...) рублей 00 копеек, НДС не облагается - до 2025 г. включительно, но не ранее даты государственной регистрации ДДУ в органе, осуществляющем регистрацию прав, а если государственная регистрация договора произойдет позднее 2025 г., то в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации ДДУ

... (...) рублей 00 копеек, НДС не облагается - до 2025 г. включительно

... (...) рублей 00 копеек, НДС не облагается - до 2025 г. включительно

... (...) рублей 00 копеек, НДС не облагается до 26 июня 2026 г. включительно, но не позднее даты получения застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, если застройщик получит Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию ранее 26 июня 2026 г.

Итого: **... (...) рублей 00 копеек, НДС не облагается**

Застройщик: ООО «ПромСтройКомплект»
адрес регистрации: 191167, г. Санкт-Петербург, ул.Херсонская, д.43/12, стр.1, пом.227Н, ч.пом. № 2,
ИНН 7802841032, ОГРН 1137847410084, КПП 784201001
р/сч 40702810555040099845 в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
к/сч 30101810500000000653
тел.: 8 (812) 325-00-00, e-mail: sale@astrum.ru

Генеральный директор

/ Зарагацкий Алексей Аркадьевич /

Дольщик:

Фамилия, Имя, Отчество

подпись

ФОРМА

АКТ

сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)
к Договору № .../... участия в долевом строительстве от 202... г.

г. Санкт-Петербург

..... 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройКомплект», ОГРН 1137847410084, ИНН 7802841032, КПП 784201001, место нахождения: 191167, г.Санкт-Петербург, ул.Херсонская, д.43/12, стр.1, пом.227Н, ч.пом.№ 2, в лице Генерального директора Зарагацкого Алексея Аркадьевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации ... (ФИО), дата рождения г.; место рождения ..., гражданство: ...; пол: ...; паспорт ... выдан ..., дата выдачи ... г., код подразделения ..., адрес регистрации ..., ИНН ..., СНИЛС ..., именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Страна», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № .../... участия в долевом строительстве от 2025 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта, по строительному адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литера А (далее по тексту – «Объект»).

Объекту присвоен почтовый адрес: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литера А, ...

2. На основании данных обмера Помещению долевого строительства – жилому (квартира) помещению с условным № ... - присвоен № ... (далее – «Помещение»).

3. По результатам обмера, по состоянию на 2026 г., Помещение имеет Общую площадь – [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов, террас и веранд с учетом коэффициентов 0,3 для балконов, 0,5 для террас и веранд, (далее – «Общая площадь Помещения»). В соответствии с п.1.9 Договора Общая площадь Помещения применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Помещения по Договору равной ...,00 кв.м. и Общей площадью Помещения, указанной в п.3 настоящего Акта, составляет [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта и входящего в его состав Помещения, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Помещения, указанной в п.3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1 Договора и равную ... (... рублей 00 копеек).

7. На день подписания настоящего Акта Дольщик в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: ... (... рублей 00 копеек).

8. Разница между ценой Договора, установленной п.6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Дольщиком (п.7 Акта), составляет ... (... рублей 00 копеек).

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Дольщику в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Дольщиком банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «Возврат по Договору № .../... участия в долевом строительстве от 2025 г. за жилое помещение (квартира) с усл. ном. ... (НДС не облагается)».

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Дольщику выкопировку из Технического плана (описания) на Объект - на Помещение.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «ПромСтройКомплект»
адрес регистрации: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д.43/12, стр.1, пом.227Н, ч. пом. № 2,
ИИН 7802841032, ОГРН 1137847410084, КПП 784201001
р/сч 40702810555040099845 в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
к/сч 30101810500000000653
тел.: 8 (812) 325-00-00, e-mail: sale@astrum.ru

Генеральный директор / Зарагацкий Алексей Аркадьевич /

Дольщик:

Фамилия, Имя, Отчество

подпись

ФОРМА

АКТ

сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств)
к Договору № .../... участия в долевом строительстве от 202... г.

г. Санкт-Петербург

..... 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройКомплект», ОГРН 1137847410084, ИНН 7802841032, КПП 784201001, место нахождения: 191167, г.Санкт-Петербург, ул.Херсонская, д.43/12, стр.1, пом.227Н, ч.пом.№ 2, в лице Генерального директора Зарагацкого Алексея Аркадьевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации ... (ФИО), дата рождения г.; место рождения ..., гражданство: ...; пол: ...; паспорт ... выдан ..., дата выдачи ... г., код подразделения ..., адрес регистрации ..., ИНН ..., СНИЛС ..., именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № .../... участия в долевом строительстве от 2025 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта, по строительному адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литера А (далее по тексту – «Объект»).

Объекту присвоен почтовый адрес: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литера А, ...

1. На основании данных обмера Помещению долевого строительства – жилому (квартира) помещению с условным № ... - присвоен № ... (далее – «Помещение»).

2. По результатам обмера, по состоянию на 2026 г., Помещение имеет Общую площадь – [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов, террас и веранд с учетом коэффициентов 0,3 для балконов, 0,5 для террас и веранд, (далее – «Общая площадь Помещения»). В соответствии с п.1.9 Договора Общая площадь Помещения применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

3. Разница между Проектной общей площадью Помещения по Договору равной ...,00 кв.м. и Общей площадью Помещения, указанной в п.3 настоящего Акта, составляет [●] кв.м.

4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта и входящего в его состав Помещения, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

5. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Помещения, указанной в п.3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1 Договора и равную ... (... рублей 00 копеек).

6. На день подписания настоящего Акта Дольщик в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: ... () рублей 00 копеек.

7. Разница между ценой Договора, установленной п.6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Дольщиком (п.7 Акта), составляет ... () рублей 00 копеек.

Указанную денежную сумму Дольщик обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «Доплата по Договору № .../... участия в долевом строительстве от 2025 г. за жилое помещение (квартира) с усл. ном. ... (НДС не облагается)».

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Дольщику выкопировку из Технического плана (описания) на Объект- на Помещение.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «ПромСтройКомплект»
адрес регистрации: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д.43/12, стр.1, пом.227Н, ч.пом. № 2,
ИНН 7802841032, ОГРН 1137847410084, КПП 784201001
р/сч 40702810555040099845 в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
к/сч 30101810500000000653 тел.: 8 (812) 325-00-00, e-mail: sale@astrum.ru

Генеральный директор / Зарагацкий Алексей Аркадьевич /

Дольщик:

Фамилия, Имя, Отчество

подпись