



Договор участия в долевом строительстве
№ <Номер>

Ленинградская область, г. Санкт-Петербург

<Дата>

ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН-2», именуемое в дальнейшем "Застройщик" от имени и за счет которого на основании агентского договора от 11.01.2022г. действует Общество с ограниченной ответственностью «РИЭЛТСПБ» в лице <УниДолжностьРодитПадеж> <УниФИОРодитПадеж>, действующего на основании <ПредставительПродавца.ОснованиеДействия>, именуемое в дальнейшем «АГЕНТ», с одной стороны и <ПокупательВШапку><Покупатель_Доверенное>, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

- 1.1. В соответствии с условиями настоящего договора, УЧАСТНИК участвует в долевом строительстве 4-10-этажного 141-квартирного 4-секционного жилого дома со встроено-пристроеными помещениями коммерческого назначения и встроено-пристроенной подземной автостоянкой расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Пискаревский проспект (далее - многоквартирный дом), строящегося на земельном участке общей площадью 7 176 кв.м., с кадастровым номером 78:11:0006068:5888, а ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство указанного многоквартирного дома путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной документации в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц.
- 1.2. ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от ЗАСТРОЙЩИКА/АГЕНТА объекта долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего договора. ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ гарантирует, что объект долевого строительства, указанный в п.1.3. настоящего договора, на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.
- 1.3. После получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию объекта УЧАСТНИК, при условии выполнения им своих обязательств по настоящему договору, приобретает в собственность одну <Помещение_КоличествоКомната>-комнатную квартиру, расположенную на <Этаж> этаже в <Подъезд>, имеющую условный № <Помещение_СтроительныйНомерСтрока>, (далее – Квартира, объект долевого строительства) и долю в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройстве прилегающей территории, в соответствии с проектом и Проектной декларацией (далее – Доля в общем имуществе) с последующей регистрацией права собственности на Квартиру и Долю в общем имуществе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу со следующими характеристиками:

1.3.1. Характеристика Квартиры:

Общая площадь по проекту без учета летних помещений, согласно п. 5 ст. 15 ЖК РФ: <Помещение_ПроектнаяПлощадь> м²,

Общая площадь по проекту с учетом летних помещений, согласно действующего на момент подписания настоящего договора проекта и сводов правил, составляет <Помещение_ОбщаяПлощадь> м².

В соответствии с прилагаемым планом объекта долевого строительства (Приложение № 1).

Застройщик передает квартиру без её внутренней чистовой отделки:

- Потолки: по проекту, монолитная железобетонная плита без отделки.
- Стены: по проекту, подготовка под финишную отделку – сплошное выравнивание сухими строительными смесями:
- перегородки из бетонного камня ПОЛИГРАН 80 ПГП;
- стена железобетонная;
- перегородки из пазогребневых плит ПГП 80 без штукатурки.
- перегородки из бетонного камня ПОЛИГРАН 160.

- Полы:
- Помещения квартир:
 - Покрытие пола (выполняется дольщиком).
 - Стяжка на цементно-песчаном растворе М150, армированная фиброволокном $t=70$ мм.
 - Звукоизолирующий слой Фибиол, 1 слой (или аналог) $t= 5$ мм.
- Санитарные узлы квартир:
 - Покрытие пола (выполняется дольщиком).
 - Стяжка на цементно-песчаном растворе М150, армированная фиброволокном $t=50$ мм.
 - Звукоизолирующий слой Фибиол, 1 слой (или аналог) $t= 5$ мм.
- Обмазочная гидроизоляция "ТЕХНОНИКОЛЬ 31" или аналог в 2 слоя.
- Кухни:
 - Покрытие пола (выполняется дольщиком).
 - Стяжка на цементно-песчаном растворе М150, армированная фиброволокном $t=70$ мм.
 - Звукоизолирующий слой Фибиол, 1 слой (или аналог) $t= 5$ мм.
- Оконные блоки – по проекту.
- Остекление балконов - по проекту.
- Входная дверь в квартиру – по проекту, металлическая.

Инженерные сети:

- Инженерные сети согласно проекту и СНиП.
- Внутренняя система отопления – по проекту, в жилой части двухтрубная горизонтальная поквартирная с прокладкой подающей и обратной магистралей по автостоянке, этажные распределительные коллекторы, разводка трубопроводов по квартирам – периметральная в гофрированных кожухах в конструкции пола обслуживаемого этажа.
- Вентиляция – по проекту, в жилых помещениях естественно-механическая.
- Холодное и горячее водоснабжение – по проекту, без разводки сетей в помещениях, с установкой расходомерных счетчиков (счетчики потребления) в МОП, без установки сантехнического оборудования, с установкой запорной арматуры.
- Комплексная система дополнительно очищенной питьевой воды – по проекту, без разводки сетей в помещениях, с установкой расходомерных счетчиков (счетчики потребления) в МОП, без установки сантехнического оборудования, с установкой запорной арматуры.
- Канализация – по проекту, стояк без разводки в помещениях, без установки сантехнического оборудования.
- Электроснабжение – по проекту, внутренняя разводка электропроводки под слоем штукатурки (в ограждающих конструкциях) с установкой розеток, выключателей, клемников для подключения комнатных потолочных светильников, с установкой поквартирного счетчика учета потребления электроэнергии в МОП.
- Интернет, телефон, ТВ – по проекту, оптическая розетка в помещении.
- Домофонная система – по проекту, видеомонитор в квартирах, вызывная панель в тамбуре подъездах и калитках.
- Проводное радиовещание – по проекту, с установкой розеток в помещениях.
- Видеонаблюдение – по проекту, закрытый двор, периметр здания, автостоянка, МОП 1 этаж, лифтовое оборудование.

- 1.4. Строительство данного многоквартирного дома ведется ЗАСТРОЙЩИКОМ в соответствии с проектной документацией, передача УЧАСТНИКУ квартиры будет произведена в степени готовности согласно проектной документации и проектной декларации на многоквартирный дом.
- 1.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома: не позднее **31.03.2024г.**
- 1.6. Срок передачи и принятия объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ не позднее **30.06.2024г.**
- 1.7. Правовым обоснованием Договора являются:
 - Федеральный закон от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
 - Гражданский Кодекс РФ;
 - Земельный кодекс РФ;
 - Жилищный кодекс РФ;
 - Градостроительный кодекс РФ;

- Строительные нормы и правила.
- 1.7.1. С Проектной декларацией в отношении строящегося многоквартирного дома можно ознакомиться в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>

2. Размер и условия оплаты

- 2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, является договорной – установленной соглашением сторон и составляет <СуммаДоговора> <СуммаДоговора(Прописью)>.
- 2.1.1. Срок оплаты цены договора, указанной в п.2.1. настоящего договора – после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, но не позднее 20 календарных дней с даты подписания настоящего договора.
- 2.1.2. Стороны в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" вправе изменить цену договора, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.
- 2.2. УЧАСТНИК производит оплату в полном объеме своего участия цены договора в отношении объекта долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего договора, в размере <СуммаДоговора> <СуммаДоговора(Прописью)>, что соответствует стоимости <Помещение_ОбщаяПлощадь> кв.м. площади квартиры после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, но не позднее 20 календарных дней с даты подписания настоящего договора в безналичном порядке и при условии государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
- Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в ПАО Банк «ФК Открытие» (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застойщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застойщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: одна <Помещение_КоличествоКомната>-комнатная квартира, расположенная на <Этаж> этаже в <Подъезд>, имеющая условный № <Помещение_СтроительныйНомерСтрока>
- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения: <СуммаДоговора> <СуммаДоговора(Прописью)>. Оплата: после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, но не позднее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- срок условного депонирования: 29.09.2024г.
- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Бенефициара:

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН-2»

ИНН 1660313481

КПП 166001001

ОГРН 1181690045052

Россия, Республика Татарстан, город Казань, улица Сибирский тракт, дом 34, пом. 413, корпус 4
р/с 40702810501460010376 в Филиале Приволжский ПАО Банка «ФК Открытие» г. Казань

Эскроу-агент:

Полное наименование: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;
Сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»;
Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4,
Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4,
ИИН 7706092528, КПП 770501001
БИК 044525985, к/сч. № 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО
Тел.: (495) 737-73-55 Факс: (495) 797-32-50, электронный адрес: info@ofc.ru
Филиал Приволжский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;
Сокращенное наименование: Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»
Почтовый адрес: 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д. 8,
ОГРН 1027739019208; ИИН 7706092528, КПП 526002001;
Корреспондентский счет № 3010181030000000881 в Советском РКЦ г. Нижний Новгород ГУ ЦБ РФ по
Нижегородской области, БИК 042282881;
Тел. (8312) 431-77-00; Факс 421-39-91
Операционный офис «Казанский» Филиала Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»
Почтовый адрес : 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул.Московская, 11
Телефон: (843) 233-01-90, Факс: (843) 292-06-11

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застойщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застойщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застойщика в качестве подтверждения оферты Застойщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застойщик также обязуется не позднее трех дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее трех дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Представление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застойщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застойщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.2.1. Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего договора, согласно п.2.2., на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в Проектной декларации на многоквартирный дом;

2.2.2. Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной настоящим договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.2.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении

- объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.
- 2.2.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора.
- 2.3. ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ в течение 24 часов с момента получения зарегистрированного договора уведомляет УЧАСТНИКА об окончании государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <РегионПредложПадеж> путем направления УЧАСТНИКУ SMS-сообщения или телефонограммы по номеру, указанному в настоящем договоре
- 2.4. Цена полностью оплаченных УЧАСТНИКОМ площадей в срок, установленный в п.2.2., является ТВЕРДОЙ и изменению не подлежит.
- 2.5. У Участника долевого строительства возникает обязанность уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором участия в долевом строительстве на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

3. Обязанности сторон

3.1. ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ обязан:

- 3.1.1. Выполнять функции Заказчика по строительству Объекта, в т.ч. осуществлять строительный контроль за строительством с привлечением третьих лиц (специализированных организаций), а также производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей договора.
- 3.1.2. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».
- 3.1.3. С момента получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» передать УЧАСТНИКУ объект долевого строительства в сроки, согласно норм Федерального закона от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям по акту приема-передачи, при условии выполнения им обязательства по оплате Цены договора, предусмотренной пунктом 2.2. настоящего договора.
- 3.1.4. Уведомить УЧАСТНИКА по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручением УЧАСТНИКУ лично под расписку либо путем отправления телеграммы, не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия квартиры, установленного п. 1.6. о завершении строительства, о возможности и готовности Квартиры к передаче и к принятию по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия УЧАСТНИКА долевого строительства, предусмотренных п.4.6. настоящего договора.
- 3.1.5. Досрочная передача объекта долевого строительства допускается по инициативе застройщика при одновременном исполнении следующих условий:
- 3.1.5.1. досрочном получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 3.1.5.2. при соблюдении застройщиком порядка передачи квартиры, установленного п.3.1.4. настоящего договора.

3.2. УЧАСТНИК обязан:

- 3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать Цену договора, в соответствии с п. 2.1.-2.2., настоящего договора, а также иные выплаты, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.2.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Срок начала передачи и принятия Квартиры по акту приема-передачи Квартиры, указанной в п.1.3. настоящего договора, установлен в пункте 1.6. настоящего договора.
- 3.2.3. С момента подписания акта приема передачи объекта долевого строительства обязуется принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с

Жилищным кодексом РФ. С момента подписания акта приема передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по оплате за пользование жилым помещением (внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги);

- 3.2.4. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, при этом Участник долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас;
- 3.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность ЗАСТРОЙЩИКА;
- 3.2.6. Осуществлять эксплуатацию квартиры в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170 и инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи объекта долевого строительства, содержащей необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 3.2.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания между Сторонами передаточного акта либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренным законодательством РФ. Если уступка права требования совершаются с переводом долга на нового участника долевого строительства, то необходимо получить письменное согласование уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с пунктом 2 статьи 382, пунктом 2 статьи 388 Гражданского кодекса РФ. При уступке права требования после уплаты цены настоящего договора, Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала договора уступки с отметкой о государственной регистрации договора уступки, при том Участник долевого строительства обладает информацией о последствиях несоблюдения положений ч3. ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет производит государственную регистрацию договора уступки права требования. К новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора об уступке права требования, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

4. Условия передачи объекта долевого строительства.

- 4.1. УЧАСТНИК не имеет права требовать передачи ему ЗАСТРОЙЩИКОМ квартиры до получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и до полного исполнения всех обязательств по Договору.
- 4.2. Цена договора, указанная в п. 2.1.-2.3. является достаточной для приобретения права собственности на квартиру и долю, указанную в п.1.3. настоящего договора.
УЧАСТНИК не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве многоквартирного дома, кроме права на приобретение в собственность Квартиры и Доли, указанных в п.1.3.- п.1.3.1. настоящего договора.
У УЧАСТНИКА долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Право общей собственности УЧАСТНИКА на общее имущество, введенного в эксплуатацию объекта, возникает в силу ст. 36-38 ЖК РФ. Указанное общее имущество находиться на

обслуживании и эксплуатации Управляющей компании, которая избирается в соответствии со ст.155,161,162 ЖК РФ.

Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному жилому дому, указанному в п.1.1. договора, с прилегающей территорией, предназначеннной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса. Образовавшиеся в результате проведения ЗАСТРОЙЩИКОМ комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства многоквартирного дома, затраты несет ЗАСТРОЙЩИК, в том числе и путем завершения строительства многоквартирного дома за счет собственных средств.

- 4.3. Окончательная фактическая площадь с учетом летних помещений определяется в передаваемом объекте долевого строительства на основании данных технической инвентаризации и отражается в акте приема передачи объекта долевого строительства. Если отклонение фактической общей площади с учетом летних помещений объекта долевого строительства от проектной площади будет больше или меньше, то Стороны осуществляют перерасчет Цены договора: производят возврат, либо дополнительную плату за всю разницу между фактической с учетом летних помещений и проектной площадью объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного требования одной из Сторон настоящего договора. При этом изменение размера общей проектной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5%, не является существенным.
- 4.4. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.
- 4.5. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Квартиры, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, проектной декларации, техническим нормам и правилам является «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», выданного соответствующим органом, согласно Градостроительного кодекса РФ.
- 4.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня установленного договором срока передачи и принятия квартиры в соответствии с п.3.2.2. вправе составить односторонний акт, при этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), риски случайной гибели или порчи объекта долевого строительства признаются перешедшими к УЧАСТНИКУ с момента составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения, согласно п.3.1.4., в порядке, установленном пунктом 7.6.1.
- 4.7. УЧАСТНИК не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания акта приема-передачи. УЧАСТНИК не вправе до регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ, изменять планировку Квартиры (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.). После оформления права собственности на квартиру и в течение всего срока эксплуатации объекта Участник долевого строительства не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции многоквартирного дома, а также устанавливать любое оборудование на внешние стены здания, без согласования соответствующих органов.
- 4.8. ЗАСТРОЙЩИК имеет право без согласия УЧАСТНИКА вносить незначительные изменения в проектную документацию, в том числе по данным, отраженным в 1.3.1. настоящего договора, которые не ухудшают качество объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики

- многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.
- 4.9. УЧАСТНИК не заблуждается в отношении цены договора, существа договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств.
 - 4.10. Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией многоквартирного дома до подписания настоящего договора. Также Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении объекта долевого строительства.
 - 4.11. Участник дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, сервитута в пользу соответствующим эксплуатирующими организациям, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом уведомленным о его установлении.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа УЧАСТНИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ/АГЕНТУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.2. Уплата пеней не освобождает УЧАСТНИКА от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.
- 5.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи УЧАСТНИКУ долевого строительства Квартиры, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если УЧАСТНИКОМ долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается ЗАСТРОЙЩИКОМ в двойном размере.
В соответствии с пунктом 2 статьи 6 214-ФЗ В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи УЧАСТНИКУ долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения УЧАСТНИКА долевого строительства от подписания акта приема-передачи, ЗАСТРОЙЩИК освобождается от уплаты УЧАСТНИКУ долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств по договору.
- 5.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик/агент не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства, в порядке, предусмотренном п.3.1.4., соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явились следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Стороны обязаны известить друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, подтверждая это определенными официальными документами, любые правоотношения Сторон при действии данных обстоятельств будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.
- 5.7. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную сторону в течение 10 (десять) календарных дней после наступления таковых обстоятельств.

6. Срок действия и порядок расторжения договора

- 6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.
- Исполнением сторонами своих обязательств подтверждается со стороны застройщика - подписанием Акта приема-передачи объекта долевого строительства, со стороны УЧАСТНИКА – с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором и подписанием Акта приема-передачи объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации несет УЧАСТНИК.
- 6.2. В случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также в случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение УЧАСТНИКОМ долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора.
- 6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п.6.2. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме УЧАСТНИКУ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу или вручено лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении УЧАСТНИКОМ такого требования и при наличии у ЗАСТРОЙЩИКА сведений о получении УЧАСТНИКОМ предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п.6.4. настоящего договора.
- 6.3. Расторжение договора при одностороннем отказе от его исполнения одной из сторон договора по основаниям, предусмотренным законом, осуществляется в соответствии с законодательством РФ.
- 6.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с описью вложения (согласно статье 9 закона №214-ФЗ). Моментом расторжения настоящего договора считается момент получения адресатом уведомления о расторжении, в соответствии с п.7.6.1. настоящего договора.
- 6.5. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

7. Дополнительные условия договора

- 7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого УЧАСТНИКУ объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.
- В соответствии с пунктом 7 статьи 7 214-ФЗ ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-

технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

- 7.2. Обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед Участником долевого строительства по данному договору обеспечиваются:
- заключением договоров счетов эскроу с уполномоченным банком, указанным в пункте 2.2. настоящего договора.
- 7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, зарегистрированы в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <РегионПредложПадеж>, подписаны обеими сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора.
- 7.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу через электронное взаимодействие с Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу, имеющего юридическую силу.
- 7.5. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, будут разрешаться в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.6. В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, в том числе смена места жительства, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему договору. В случае неисполнения данного требования, виновная сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной добросовестной стороной. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по адресу, отраженному в настоящем договоре заказным письмом с уведомлением с описью вложения либо путем отправки телеграммы. Застройщик не обязан осуществлять поиск Участника долевого строительства при смене места жительства.
- 7.6.1. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:
- 1) адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
 - 2) несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
 - 3) корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя.
 - 4) корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
 - 5) имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.
- 7.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику/Агенту, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, семейное положение, номер телефона, ИНН, СНИЛС) их передачу третьей стороне, в том числе государственным органам, без передачи в сеть общего пользования Интернет, в целях надлежащего исполнения Застройщиком/Агентом обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на объект долевого строительства. Участник долевого строительства также дает согласие на рассылку по сети подвижной радиотелефонной связи текстовых сообщений. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения Договора участия в долевом строительстве /даты исполнения обязательств, в соответствии с настоящим договором. При этом Оператор обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению оператора) в порядке и в срок, установленный Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

- 7.8. Застройщик/Агент осуществляет идентификацию физических (их представителей, выгодоприобретателей) и юридических лиц (представителей, бенефициарных владельцев), а так же при оплате денежных средств иным лицом не участвующих в сделке, в соответствии с требованиями 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». Организации, осуществляющие операции с денежными средствами или иным имуществом, вправе отказать в выполнении распоряжения клиента о совершении операции в случае, если в результате реализации правил внутреннего контроля у работников организации, осуществляющей операции с денежными средствами или иным имуществом, возникают подозрения, что операция совершается в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма.
- В случае отказа уполномоченного банка, указанного в пункте 2.2. настоящего договора от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, 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", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.
- 7.9. Права аренды земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора находятся в залоге у ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» на основании договора об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) №205-21/И1-4Ф от 21.01.2022г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 12.02.2022г. за регистрационным номером 78:11:0006068:5888-78/011/2022-16.
- 7.10. Настоящий договор подписан с учетом Приложения, являющегося неотъемлемой частью договора.
Приложение 1 – план квартиры.

8. Реквизиты сторон

АГЕНТ	Общество с ограниченной ответственностью «РИЭЛТСПБ» 195160, город Санкт-Петербург, улица Пискаревский проспект, дом 1, строение 1, пом. 13-Н, офис 1 ИНН/КПП7806550637/780601001 ОГРН 1187847294480 <УниДолжностьИмПадеж> _____<УниФИОИмПадеж>
--------------	--

УЧАСТНИК	
<Заголовок>	<ПокупательДДУ>
<СписокПокупателейДДУ>	

Исп.: <Автор>

Приложение № 1
 к Договору участия в долевом строительстве
№ <Номер> от <Дата>

1. Технико-экономические показатели многоквартирного дома		
1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	Жилой дом
3	Количество этажей	10
4	Общая площадь многоквартирного дома	19 659 кв.м.
5	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкозернистых каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6	Материал подэтажных перекрытий	Монолитный железобетон В25, F200, W6.
7	Размещение корзин для кондиционеров	Не предусмотрено
8	Класс энергоэффективности	В «высокий»
9	Сейсмостойкость	5 баллов

Технико-экономические показатели объекта долевого строительства

- Объект долевого строительства – квартира №<Помещение_СтроительныйНомерСтрока>
- Назначение объекта долевого строительства – жилое
- Этаж – <Этаж> этаж
- Общая площадь объекта долевого строительства, м² - <Помещение_ПлощадьИтог>м²
- Состав помещения:

Номер	Наименование помещения объекта долевого строительства	Площадь помещений объекта долевого строительства, м²
<НомерПП>	<СоставПомещения>	<ПлощадьСостава>
<СоставПомещений>		

<Картина>

Санитарно-техническое, электрические полотенцесушители, электрооборудование, мебель, бытовая техника в квартире показаны условно для обозначения функционального назначения помещений.

АГЕНТ:

Общество с ограниченной ответственностью
«РИЭЛТСПБ»
<УниДолжностьИмПадеж>

Участник:

<ПокупательВПодписьСокращен><Покупатель_ДоверенноеСокращенное>

_____ <УниФИОИмПадеж>