

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
ЖК «Экография»**

город Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» 202\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф», именуемое в дальнейшем «Застройщик», ОГРН 121780047156, ИНН 7839138845, КПП 783901001, адрес места нахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Екатерингофский, наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. А, часть помещ. 10-Н, 3 этаж, кабинет 25), в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании нотариальной доверенности, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., удостоверенной \_\_\_\_\_, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, имеющий паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

также вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**1.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон № 214-ФЗ).

**1.2.** Правовым основанием для заключения Договора является:

- Договор № Р-21/09-01 аренды земельного участка для его освоения в целях жилищного строительства от 14.09.2021 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 22.10.2021, запись о государственной регистрации № 47:14:0302004:1094-47/05/2021-4, заключенный между **Обществом с ограниченной ответственностью «Риконт»** (зарегистрированное ИФНС по Ломоносовскому району Ленинградской области 23.08.2006 г. ОГРН 1064720008760, ИНН 4720025214, КПП 472501001, адрес места нахождения: 188502, Ленинградская область, Ломоносовский район, деревня Горбунки, дом 2/1), в лице генерального директора Сурковой И.О. и Застройщиком, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 22.10.2021 № 47:14:0302004:1094-47/05/2021-4, **подтверждающий право аренды Застройщика** на земельный участок с кадастровым номером: 47:14:0302004:1094 (далее «**Земельный участок**»), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), общей площадью 71 057 +/- 93 кв. м, адрес (местонахождение): РФ, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 56, право аренды Земельного участка зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 22.10.2021, запись о государственной регистрации № 47:14:0302004:1094-47/05/2021-3 Земельный участок принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Риконт», право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Ленинградской области 17.07.2020, запись о государственной регистрации № 47:14:0302004:1094-47/021/2020-1 от 17.07.2020 г., что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 22.09.2023 г.

- Разрешение на строительство № 47-14-008-2023 от 30.01.2023 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

**1.3.** Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства на веб-сайте: [наш.дом.рф](#). Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

**1.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.2 настоящего Договора.

**1.5.** Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Законом № 214-ФЗ.

**1.6.** Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства, указанный в п.2.1 настоящего Договора, не принадлежит третьим лицам, не отчужден, в залог не передан, в споре или под арестом не состоит.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом, Этап \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 56** (далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в настоящем пункте Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

### *Основные характеристики Многоквартирного дома:*

**Вид:** многоквартирный дом; **назначение:** жилое; **общая площадь:** \_\_\_\_\_ кв.м;

**количество этажей:** \_\_\_\_\_;

**материал наружных стен и каркаса:** с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкотучных каменных материалов;

**материал полтажных перекрытий:** монолитные железобетонные;

**класс энергоэффективности:** В (высокий);

**класс сейсмостойкости:** территория строительства характеризуется слабой сейсмической деятельностью в пределах 5 баллов.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Многоквартирного дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартиру), расположенное в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и имеющее следующие проектные характеристики:

Корпус	
Секция	
Этаж	
Номер квартиры (условный, по проекту)	
Количество комнат	

<b>Жилая площадь кв.м.</b>	
Проектная общая площадь квартиры (без учета площади лоджий, балконов, террас) кв.м.	
Проектная площадь лоджий, балконов, террас кв.м. (с понижающим коэффициентом 0,3)	
Общая приведенная проектная площадь квартиры кв.м. (с понижающим коэффициентом 0,3)	

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте Общая приведенная проектная площадь квартиры определяется как сумма проектной общей площади Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий, с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов, террас с учетом понижающего коэффициента 0,3, является проектной и подлежит уточнению на основании кадастровых работ после строительства (создания) Многоквартирного дома.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома квартире будет присвоен постоянный номер.

**2.2.** План и другие характеристики Объекта долевого строительства, помимо указанных в п.2.1 Договора, а также его местоположение на плане этажа Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

Описание Объекта долевого строительства в части наличия отделки и оборудования определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**2.3.** Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

**2.4.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, на условиях, предусмотренных настоящим Договором. У Участника долевого строительства 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.

**2.5.** Строительство Многоквартирного дома включает в себя строительство основного объекта капитального строительства – Многоквартирного дома, а также строительство иных объектов и выполнение иных работ, необходимых, чтобы данный объект капитального строительства мог быть введен в эксплуатацию. В частности, при строительстве Многоквартирного дома осуществляется строительство дорог, парковок, элементов благоустройства и наружных инженерных сетей и сооружений (включая ливневую канализацию, противопожарные и иные водоемы, предусмотренные проектной документацией) в пределах территории застройки, подъездных дорог (включая организацию примыканий/съездов к дорогам общего пользования), строительство инженерных сетей до точек подключения к объектам инженерной инфраструктуры, определенных выданными техническими условиями и проектной документацией, строительство объектов социальной инфраструктуры, детских игровых площадок и комплексов, малых архитектурных форм, предусмотренных проектной документацией, благоустройство территории, а также выполняются иные необходимые работы, в том числе по организации строительной площадки.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**3.1.** Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства составляет

— копеек), НДС не облагается.

Цена Договора является твердой и изменению не подлежит, за исключением случаев прямо предусмотренных настоящим Договором (пункты 3.9, 3.10 настоящего Договора).

**3.1.1.** Цена Договора рассчитана посредством умножения Общей приведенной проектной площади квартиры на стоимость одного квадратного метра, указанного в настоящем пункте, включая стоимость отделочных работ, предусмотренные пунктом 2.2 настоящего Договора.

Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ рублей копеек), НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

**3.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**3.2.1. Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555-55-50 – для мобильных и городских.

**3.2.2. Депонент: Участник долевого строительства.**

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту, указан в разделе 2 настоящего Договора.

**3.2.3. Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф».**

**3.2.4. Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ рублей копеек).

**3.2.5.** Участник долевого строительства обязуется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора, предоставить в ПАО Сбербанк заявление на открытие Счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Застройщик обязуется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора, предоставить в ПАО Сбербанк документы, необходимые для заключения договора счета эскроу.

**3.3.** Оплата Цены Договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке и сроки:

За счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ рублей копеек) путем внесения платежей на Счет эскроу в соответствии с Графиком финансирования, согласованным Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на Счет эскроу.

**3.4.** В случае ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до полной оплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.2, 3.3 Договора, Участник долевого строительства производит платежи по Договору в сроки, установленные Графиком финансирования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**3.5.** При осуществлении платежей, предусмотренных п.п. 3.2, 3.3 Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «*Оплата по договору участия в долевом строительстве № Номер Договора от Дата Договора, НДС не облагается*».

**3.6.** В Цену Договора не включены расходы, связанные с подготовкой нотариальных и иных документов, с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на Счет эскроу, государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в органах государственной регистрации прав, с проведением кадастровых работ в отношении Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

В Цену Договора, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных в Объекте (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

В случае если на земельном участке расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок, указанный в настоящем пункте, определяется из соотношения общей площади квартиры к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

**3.8.** В случае неперечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 3.3 Застройщик вправе, после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика или при несвоевременной оплате денежных средств Участником долевого строительства (более двух месяцев от даты платежа) отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

**3.9.** В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ более чем на 1 (Один) квадратный метр по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1 Договора, Цена Договора увеличивается на сумму, которая определяется в размере произведения стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 3.1.1 Договора, на размер увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику соответствующую сумму в сроки, установленные действующим законодательством и указанные в соответствующим письменном требовании Застройщика к Участнику долевого строительства. При этом увеличение общей площади квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, не может быть более пяти процентов от проектной общей площади квартиры, указанной в п.2.1 Договора.

**3.10.** В случае уменьшения Общей приведенной площади объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ более чем на 1 квадратный метр по сравнению с Общей приведенной площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1 Договора, Цена Договора уменьшается на сумму, которая определяется в размере произведения стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 3.1.1 Договора, на размер уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства соответствующую сумму в сроки, установленные действующим законодательством. При этом уменьшение общей площади квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, не может быть более пяти процентов от проектной общей площади квартиры, указанной в п.2.1 Договора.

## **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**4.1.** Плановый срок завершения строительства (срок ввода Многоквартирного дома в

эксплуатацию): квартал 202 года.

**4.2.** Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, но не позднее 202 года.

Застройщик вправе передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, установленном настоящим Договором, при этом Участник долевого строительства не вправе отказываться от приемки квартиры.

**4.3.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.2 настоящего Договора, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, об окончательных взаиморасчетах по оплате Цены Договора, в соответствии с пунктами 3.9, 3.10 настоящего Договора, ценным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства (далее – «Уведомление»), указанному в разделе 13 настоящего Договора. Стороны допускают и принимают, что отправка Уведомления (сообщения о завершении строительства) возможна по адресу электронной почты Участника долевого строительства при ее указании в разделе 13 настоящего Договора, как адреса для направления писем, уведомлений. При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением о вручении известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства. Участник долевого строительства в период с даты получения Уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в Уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону 8 (812) 5098797 или по электронной почте: [info@ecografia.ru](mailto:info@ecografia.ru).

**4.4.** Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней, с момента получения сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, предварительно осмотрев Объект долевого строительства, прибыть по адресу, указанному в сообщении о завершении строительства для подписания Акта приема-передачи. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте приема-передачи о

несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии/Акте осмотра.

**4.5.** Стороны согласовали, что пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёмки), более чем на 5 (пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**4.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 4.5 настоящего Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Уведомления, либо оператором почтовой связи ценное письмо с Уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**4.7.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**4.8.** С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или одностороннего составления Акта приема-передачи в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

**4.9.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

**4.10.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании Акта приема-передачи подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

**4.11.** В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Уведомления, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на плату за жилое помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами Акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**5.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является заключение уполномоченного государственного органа строительного надзора, выданное в установленном порядке.

**5.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**5.3.** Стороны признают, что площадь Объекта долевого строительства (квартиры), передаваемая Участнику, может отличаться от площади, указанной в п. 2.1 настоящего Договора в пределах, указанных в п.п. 3.9, 3.10 Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (квартиры).

**5.4.** Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства (квартиры), в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми и не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (квартиры).

**5.5.** Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Многоквартирного дома, которое влечет следующие изменения в Многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

**5.6.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

**5.7.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.8.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в целом.

**5.9.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**5.10.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

**5.11.** Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Участник долевого строительства обязуется:

**6.1.1.** Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

**6.1.2.** В срок, указанный в Уведомлении Застройщика (п. 4.5 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи.

С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.7 Договора самостоятельно нести расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства (квартиру) (п.бч.2ст.153 ЖК РФ).

**6.1.3.** Подать настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 12 (двенадцати) рабочих дней с момента его подписания.

**6.1.4.** В течение 12 (двенадцати) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия Счета эскроу, предусмотренного разделом 3 Договора.

**6.1.5.** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.

**6.1.6.** В разумный срок с момента подписания Акта приема-передачи представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

**6.1.7.** После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления Многоквартирным домом. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по

эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома организации, выбранной Застройщиком.

**6.1.8.** После подписания Акта приема-передачи и до выбора способа управления Многоквартирным домом оплачивать плату за жилое помещение и коммунальные услуги организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления Многоквартирным домом.

**6.1.9.** В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего Договора.

**6.1.10.** При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязан известить об этом Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении в течение 5 (пяти) календарных дней с даты такого изменения . Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

**6.1.11.** До момента приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется не производить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, монтажу (демонтажу) оборудования, отделке и т.д.), а также не производить в квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

**6.1.12.** В случае уступки права требования по Договору Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней- с момента такой- регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных Договором. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить Счет эскроу.

**6.2.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи.

**6.3.** Застройщик обязуется:

**6.3.1.** Осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и Договором.

**6.3.2.** По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

**6.3.3.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.

**6.4.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**6.5.** Застройщик вправе:

**6.5.1.** Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СниП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.

**6.5.2.** Досрочно выполнить обязанность по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

**6.6.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору полностью или в части третьему лицу допускается только после уплаты им Цены Договора и погашения суммы неустойки (пени) по пункту 10.7 Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга (в том числе по пунктам 3.2, 3.3, 3.9 и 10.7 Договора) на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. В случае перевода долга на другое лицо необходимо предварительное письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**7.1.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что на Земельном участке осуществляется строительство жилого комплекса, состоящего из нескольких объектов капитального строительства, при этом выделение частей земельного участка под Многоквартирным домом по усмотрению Застройщика может быть осуществлено до окончания строительства Многоквартирного дома, после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию или после завершения строительства всех объектов капитального строительства на Земельном участке.

**7.2.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации Многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с Земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика.

Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Многоквартирного дома.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** 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, в том числе землетрясение, наводнение и другие

стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

**8.2.** 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 отказаться от исполнения настоящего Договора, 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 отказа.

**8.3.** 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) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** 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 наличие обстоятельств непреодолимой силы.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**10.2.** Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**10.3.** Участник долевого строительства имеет право отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**10.4.** В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены Договора, указанной в пункте 3.1 договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

**10.5.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-

ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**10.6.** Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случаях:

- нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в разделе 3 Договора, более чем на два месяца;

- в случае расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Депонентом по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства. Право Застройщика расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

**10.7.** При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору, указанных в разделе 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.8.** Все штрафы, пени (неустойка) по настоящему Договору начисляются и уплачиваются не позднее подписания Акта приема-передачи.

**10.9.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом № 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, является конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком и Эскроу-агентом.

**11.3.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**11.4.** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного/ ценного письма или телеграммы с уведомлением о вручении (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

**11.5.** Уведомление со стороны Застройщика, за исключением Уведомления о завершении строительства, считается надлежащим также в случае его публикации на сайте Застройщика, либо направления по адресу электронной почты Участника долевого строительства.

**11.6.** Не допускается уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

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

**11.8.** Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющую равную юридическую силу, по одному экземпляру для Участника долевого строительства и Застройщика, и один-для Эскроу-агента.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложения к Договору:

1. План Объекта долевого строительства – Приложение № 1.
2. Описание Объекта долевого строительства – Приложение №2.
3. График финансирования – Приложение № 3.

## 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«Специализированный застройщик  
«Охта Групп – Петергоф»**

Юридический и почтовый адрес: 190020,  
г.Санкт-Петербург, вн.тер.г.  
муниципальный округ Екатерингофский,  
наб Обводного канала, дом 199-201 литер A,  
часть пом. 10-Н, 3 этаж, кабинет 25  
ИНН/КПП 7839138845/783901001  
ОГРН 1217800047156  
Р/сч. 40702810955000471919  
в ПАО Сбербанк

К/сч. 3010181050000000653  
БИК 044030653

**Электронная почта:** info@ ecografia.ru

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_,  
имеющ \_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_ №  
\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г.,  
код подразделения \_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_  
зарегистрированная по адресу места  
жительства: \_\_\_\_\_  
Наименование Банка получателя: \_\_\_\_\_

БИК Банка получателя: \_\_\_\_\_  
ИНН Банка получателя: \_\_\_\_\_  
КПП Банка получателя: \_\_\_\_\_  
К/С Банка получателя: \_\_\_\_\_

Тел.

**Электронная почта** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Приложение №1  
к договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_\_\_ г.

**План  
Объекта долевого строительства**

\_\_\_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_\_\_,  
расположенная в Многоквартирном доме  
Корпус: \_\_\_\_\_. Секция: \_\_\_\_\_, этаж: \_\_\_\_\_  
Общая приведенная проектная площадь (с учетом понижающего коэф.) \_\_\_\_\_ кв.м  
жилая площадь: \_\_\_\_\_

На прилагаемом плане, сантехническое оборудование нанесено условно, в целях  
определения функционального назначения помещений.

Нумерация помещений является предварительной и может быть скорректирована в  
дальнейшем Застойщиком и/или органами технической инвентаризации, в одностороннем  
порядке.

**Расположение квартиры на этаже** (приобретаемая квартира заштрихована)

**Застройщик:**  
ООО «Специализированный застройщик  
«Охта Групп – Петергоф»  
Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Участник:**  
Гражданин РФ

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Описание  
Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства, указанный в пункте п.2.1 Договора (квартира), передается Участнику долевого строительства со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Многоквартирному дому:

**Инженерные коммуникации:**

Электроснабжение – электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, установка узла учета электроэнергии, с дистанционной передачей данных. установка квартирного щита, с автоматами на групповых линиях, осветительным прибором в санузле и коридоре, влагозащищенными розетками в ванной комнате и совмещенном санузле, звонком и кнопкой звонка, на балконах, лоджиях и террасах устанавливаются влагозащищенные розетки, выводы под люстру в комнатах и кухне, под светильник на балконе, террасе, лоджии и над зеркалом в ванной.

В квартирах с саунами - отдельный электрический ввод.

Водоснабжение – по проекту; холодное и горячее водоснабжение с разводкой по санузлам и ванным комнатам и сантехническим приборам, счетчики ХВС и ГВС, с беспроводными датчиками передачи показаний. Предусмотрена возможность подключения первичных средств пожаротушения к ХВС.

Отопление – по проекту, установка радиаторов отопления с возможностью регулирования, установка счетчика-распределителя расходов на отопление с возможностью дистанционной передачи данных.

Канализация – по проекту, с разводкой канализационных труб по санузлам и ванным комнатам к сантехническим приборам.

Слаботочные системы – по проекту, предусмотрена возможность подключения телевидения, интернета, домофона, стационарного телефона с точкой подключения в этажном щите.

Вентиляция – по проекту.

В квартирах с саунами - дополнительный вентиляционный канал.

**Отделка:**

Полы:

- Полы во всех помещениях, кроме санузлов, ванных комнатах, террасах, балконов – ламинат, не ниже 32 класса
- Полы в санузлах, ванных комнатах – керамическая плитка/керамогранит, в ванных комнатах – теплый пол с регулировкой.
- Полы на балконах – стяжка с обессыпыванием, на лоджиях – керамическая плитка/керамогранит, на террасах – мощение.
- Плинтусы ПВХ плоские высокие с кабельканалом в комнатах, коридорах и на кухне.

Потолки:

- Потолки во всех помещениях - натяжные.
- Потолки на лоджиях – монолитная железобетонная плита, окраска фасадной краской.

- В квартирах с каминами – натяжные с заглушкой для дымоходов за потолком.
- В квартирах с саунами, в зоне ее размещения - оштукатуренные, окрашенные.

Стены:

- Стены во всех помещениях, кроме санузлов, ванных комнатах, террас, балконов – оклейка флизелиновыми обоями под окраску.
- Стены в санузлах, ванных комнатах – облицовка керамической плиткой/керамогранитом, за исключением мест прохождения стояков. Стойки зашиваются пластиковой панелью.

Сантехническое оборудование:

- Акриловый душевой поддон с душевым ограждением/акриловая ванна с экраном, с душевым гарнитуром;
- Умывальник в санузле/ванной комнате – раковина с тумбой и смесителем;
- В квартирах с 2 санузлами - дополнительная раковина с креплением на стену.
- Унитаз.

Межкомнатные двери – с комплектом скобяных изделий.

Остекление балконов и лоджий – по проекту.

Входные двери – металлические с комплектом замочно-скобяных изделий.

Окна – металлопластиковые со стеклопакетом по проекту, подоконники – белые ПВХ.

В квартирах с террасами - закладные для установки маркиз.

В квартирах с саунами - оборудование для помещения саун не предусмотрено.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудование, указанных в характеристики квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение цены квартиры.

Участник принимает, что в результате проведения Застройщиком отделочных работ Квартиры, будет уменьшена Общая площадь фактическая и Общая площадь приведенная. При этом, уменьшение Общей площади фактической и Общей площади приведенной вследствие проведения отделочных работ не будет являться основанием к пересмотру (изменению) Цены договора.

Качество передаваемой квартиры должно соответствовать обязательным строительным нормам и правилам, утвержденным уполномоченными государственными органами, а также Требованиям к качеству возводимых объектов недвижимости и порядку их приемки, утвержденным Застройщиком (далее – Требования к качеству).

Участник подтверждает, что ознакомлен с Требованиями к качеству (документ также размещен на сайте [www.ecografia.ru](http://www.ecografia.ru)). Стороны согласовали применение Требований к качеству, в том числе при приемке объекта долевого строительства Участником.

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Охта Групп – Петергоф»**

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Участник:**

**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение №3  
к договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от « \_\_\_\_ » 202 \_\_\_ г.

## График финансирования

\* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящий Договор по причинам, не зависящим от Застойщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Договора.

## **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
**ООО «Специализированный застройщик**  
**«Охта Групп – Петергоф»**  
Представитель по доверенности

**Участник:  
Гражданин РФ**