

**ДОГОВОР №МКД- /  
долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

« » 20 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МКД»**, ИНН 7814730111, основной государственный регистрационный номер 1187847145001, запись о создании внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу в ЕГРЮЛ 23.05.2018 за ГРН 1187847145001, юридический адрес: 197375, г. Санкт-Петербург, ул. Пугачева (Мартыновка), д. 2 лит. «А», помещение 1Н, кабинет 10, в лице генерального директора управляющей компании - общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВЕРЕН», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 18.10.2017, ОГРН 1177847339152, ИНН 7841066732, юридический адрес: 191028, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26 литера А, офис 102, Черныша Валентина Валерьевича, действующего на основании Устава и Договора по управлению юридическим лицом управляющей компанией №МКД-004/УК от 30.08.2018, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

и гражданка РФ: \_\_, пол: \_\_, дата рождения: \_\_ года, место рождения: \_\_, паспорт: \_\_, выдан: \_\_ код подразделения: \_\_, дата выдачи: \_\_ г., зарегистрированная по адресу: \_\_, именуемая в дальнейшем "Участник" действующая от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:**

**Застройщик (Бенефициар) – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МКД»**, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

**Земельный участок** – земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский проспект, участок 9, (юго-восточнее пересечения с рекой Каменкой), кадастровый номер земельного участка 78:34:0004281:105, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

**Объект** – строящийся (создаваемый) на Земельном участке многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.

- Вид Объекта – многоквартирный дом.
  - Назначение Объекта – жилое (для постоянного проживания граждан, размещения коммерческих помещений и хранения автомобилей).
  - Наименование Объекта - многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, ДОО на 60 мест и подземной автостоянкой.
  - Коммерческое обозначение Объекта – **VEREN NEXT шуваловский** (вариант написания - ЖК «VEREN NEXT шуваловский»);
  - Этажность – 10 этажный;
  - Количество этажей в Объекте - 10-11 этажей, в том числе 1 подземный;
  - Общая площадь Объекта – 22 559,0 кв. м.
- Основные характеристики Объекта, указаны в Приложении №2.

**Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта.

**Участники (Депоненты)** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Объекта, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

**Приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, общую площадь, площадь всех подсобных помещений, а

также площади балкона, лоджии и/или террасы, определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета первоначальной Цены Договора.

**Приведенная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, общую площадь, площадь всех подсобных помещений, а также площади балкона, лоджии и/или террасы, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Объекта, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Объекта, в установленном порядке. Понятие Приведенной (фактической) площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета окончательной Цены Договора.

**Площадь балконов, лоджий, террас** – площадь балконов, лоджий, террас по настоящему договору, рассчитывается с применением специального коэффициента в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. N 854/пр следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5

- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3

Площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади Объекта долевого строительства, так и в Фактической площади Объекта долевого строительства.

**Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. В случае увеличения суммы затрат на строительство, Цена договора увеличению не подлежит. Цена договора рассчитывается как произведение Приведенной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

**Акт приема-передачи** – передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, подписываемый сторонами. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

**Договор счета эскроу** - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Участника долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**Депонируемая сумма /Депонированная сумма** – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Участником на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

**Счет эскроу (Эскроу-счет)** - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**Уполномоченный Банк (Эскроу-агент)** - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ» (ОГРН 1037739527077).

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство Объекта (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство объекта) № 78-015-0680-2019 от 30.12.2019, выдан Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-

Петербурга со сроком действия до 30.03.2023;

- Опубликованная в установленном порядке и размещенная проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ) на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф), а также на сайте Застройщика [www.veren-next.ru](http://www.veren-next.ru);

- Заключение Комитета по строительству о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное 4 сентября 2020 года № ЗОС/053/78-001574;

- Права Застройщика на Земельный участок - Договор аренды земельного участка с последующим выкупом № МКД-001/ДА от 31.05.2018, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, запись регистрации № 78:34:0004281:105-78/038/2018-1 от 02.08.2018;

- Согласованная надлежащим образом проектная документация.

1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение в Объекте, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

У Участника при возникновении права частной 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.

1.4. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- условный номер: , этаж , подъезд , корпус , оси / ;
- Количество комнат: ;
- Общая проектная площадь: кв. м;
- Приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства: кв. м, в том числе:  
Площадь комнаты - \_\_\_ в том числе \_\_\_ кв. м;  
Площадь кухни - \_\_\_\_\_ кв. м;  
Площадь санузла - \_\_\_\_\_ кв. м;  
Площадь коридоров - \_\_\_\_\_ кв. м;  
Площадь лоджии (балкона, веранды, террасы) - \_\_\_\_\_ кв. м. **<заполняется при их наличии и указывается без коэффициента>**

1.5. План Объекта долевого строительства и его расположение в Объекте отражено на планах, которые прилагаются к настоящему договору (Приложение № 1). Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом фактические площади и номер Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации.

1.6. В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении №2 являющемуся неотъемлемой частью Договора. Остальные работы в Объекте долевого строительства, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

1.7. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – **I квартал 2023 года.**

1.8. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не подарен и не отчужден иным способом, не заложен, не находится под запретом, арестом и на него нет каких-либо претензий со стороны третьих лиц.

1.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут самостоятельно в равных долях.

1.10. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника возникают у Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст.4 Федерального закона от 30.12.2014 № 214-ФЗ) и после полного исполнения Участником обязательства по оплате Цены Договора. Риск случайной

гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику по акту приема-передачи несет Застройщик

1.11. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части готовых изделий, установленных в Объекте долевого строительства, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем.

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 документа о передаче Объекта долевого строительства одному из участников.

1.12. Характеристики Земельного участка могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из Земельного участка при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

Участник также дает согласие на выкуп Застройщиком Земельного участка у собственника земельного участка и регистрацию права собственности на данный земельный участок.

В случае, если регистрирующим органом будет затребовано отдельное согласие Участника, Участник обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных в настоящем пункте Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Застройщика.

1.13. Настоящим Участник на период действия настоящего Договора выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен Объекта, изменение количества и площади жилых и нежилых помещений строящегося Объекта, изменения устройства подземной части Объекта (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземной автостоянки), при условии, что:

1.13.1 такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.4. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства и на целевое назначение Объекта долевого строительства.

1.13.2 корректировка проектной документации Объекта получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки.

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта, Застройщик обязан в установленный законом срок внести изменения в Проектную декларацию и разместить соответствующую информацию на сайте Застройщика [www.veren-next.ru](http://www.veren-next.ru) и на сайте единой информационной системы жилищного строительства [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

1.14. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

## 2. РАСЧЁТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора рассчитывается как произведение Приведенной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства и составляет ( ) руб. 00 коп. (НДС не облагается). При этом Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет ( ) руб. 00 коп. , является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. По соглашению Сторон и в соответствии п.2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ Цена Договора подлежит корректировке в случае изменения Приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной по данным технической инвентаризации, с Приведенной площадью, указанной в п.1.4. Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. в сторону увеличения либо уменьшения, но не более чем на 10 (десять) процентов от Цены договора, указанной в п.2.1 Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества

многоквартирного дома для расчетов не принимается. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации Объекта. В случае изменения Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом корректировка Цены Договора производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в акте приема-передачи.

2.3. Цена Договора вносится Участником на специальный эскроу-счет, открываемый Участником в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.4. Для обеспечения возможности расчетов по Договору Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает Эскроу-счет в Уполномоченном Банке (Эскроу-агент) с учетом следующего:

- Эскроу-агент:

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

- Депонент: {Покупатель ФИО}

- Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик МКД»

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Эскроу-счет: до ввода Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном п.б.3. настоящего Договора.

- Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: до 30.09.2023.

Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

2.5. Уплата Цены Договора производится за счет собственных средств в следующем порядке.

2.5.1. Цена Договора в полном объеме / **Первый платеж** оплачивается посредством аккредитива на следующих условиях:

- в течение 5 (Пяти) дней с момента подписания настоящего Договора Участник, на основании документов, подтверждающих открытие Эскроу-счета в Уполномоченном банке, открывает в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый по акцепту Участника;

- сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ\_ копеек.

- срок аккредитива – 90 календарных дней с даты открытия, с возможной пролонгацией срока действия;

- банком – эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является - Северо-Западный банк ПАО Сбербанк,

- получатель денежных средств по аккредитиву – Участник (Депонент)



- счетом Получателя средств по аккредитиву является специальный эскроу-счет, открытый Участником в Уполномоченном банке (Эскроу-агент),

- условие исполнения аккредитива - предъявление Получателем средств (Участником) Исполняющему Банку оригинала, либо нотариально заверенной копии настоящего Договора, с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации настоящего Договора;

Указанные выше документы могут предоставляться Получателем – Участником, работающим со скан-образами, в Исполняющий Банк в электронной форме в виде скан-образов без предоставления оригиналов данных документов на бумажных носителях с использованием защищенных электронных каналов связи между Исполняющим Банком и Получателем.

- за услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Участник оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Исполняющего Банка.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями/бездействием Участника последний будет обязан либо с согласия Застройщика продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.2.5.1. Договора, на эскроу-счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившими срок платежа.

#### 2.5.2. Последующие платежи оплачиваются согласно Графика платежей (Приложением № 3).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за пом. усл. ном [●], НДС не облагается».

2.5.3. Не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства стороны производят окончательный взаиморасчет исходя из фактических характеристик Объекта долевого строительства в соответствии с данными технической инвентаризации.

2.6. В случае увеличения Приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.12.1 Договора. В случае увеличения Цены договора Участник обязуется оплатить сумму увеличения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о фактической приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства и изменении Цены Договора.

2.7. В случае уменьшения приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.1 Договора. В случае уменьшения Цены Договора Застройщик обязуется выплатить Участнику сумму уменьшения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком соответствующего уведомления от Участника на банковские реквизиты, указанные Участником, но не ранее дня подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.8. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу. Участник вправе уплатить Цену Договора досрочно. При этом Депонируемая сумма (любая ее часть) не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора.

2.9. Если Застройщик не сможет получить денежные средства в размере Цены Договора со Счета эскроу от Уполномоченного банка (Эскроу-агента) в течение срока условного депонирования, в том числе по причине просрочки исполнения Участником своих обязательств по Договору, последний будет обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства..

Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со Счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между Участником и Застройщиком осуществляются напрямую между сторонами. Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику.

В случаях, указанных в настоящем пункте, датой исполнения обязательства по оплате Цены договора, считается дата внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

### 3. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. При наличии доверенности от Участника и квитанции об оплате со стороны Участника государственной пошлины, зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.1.5. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику уведомление о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

3.1.6. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации при условии полной оплаты Цены договора.

3.1.7. До определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, Застройщик обязан либо самостоятельно осуществлять управление домом, при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным законодательством Российской Федерации, либо не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

3.2.2. Внести в Объект и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику, но не ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

3.2.4. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником, являющимся стороной Договора, 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", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный разделом 2 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

3.3.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, если иной срок не установлен в Уведомлении.

3.3.3. Участник не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих его использование, как жилое помещение, которые не могут быть устранены.

3.3.4. При наличии в Объекте долевого строительства недостатков, обнаруженных при приёмке, которые могут быть устранены и не препятствуют использованию помещения для ремонтных и иных работ, Участник имеет право составить перечень недостатков, подлежащих устранению, и приложить его к Акту приёмки-передачи Объекта долевого строительства, указав в акте, что он подписывается с перечнем недостатков, подлежащих устранению.

После устранения недостатков Стороны, по требованию Участника, могут изложить акт в новой редакции, исключив указание на перечень недостатков, подлежащих устранению, и включив пункт о надлежащем исполнении договора обеими сторонами.

3.3.5. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и

канализационных стояков в Объекте долевого строительства после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок.

В случае нарушения Участником положений абзаца 1 настоящего пункта Объект долевого строительства подлежит приведению в состояние, указанное в п.п. 1.4., 1.5. настоящего Договора силами Застройщика, но за счет средств Участника. Самовольно выполненные отделимые и неотделимые улучшения в Объекте долевого строительства возмещению Участнику не подлежат.

3.3.6. С момента подписания акта приема-передачи Участник обязан нести расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных платежей в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ.

3.3.7. С момента подписания акта приема-передачи до момента определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом оплата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся Участником в следующем порядке:

3.2.7.1. В случае осуществления Застройщиком самостоятельного управления многоквартирным домом, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет Застройщика согласно п.п. 7.3. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.2.7.2. В случае заключения Застройщиком договора на управление многоквартирным домом с управляющей компанией, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет управляющей компании согласно п.п. 7.4. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.3.8. В течение 3х дней с момента подписания настоящего договора осуществить необходимые и достаточные действия для регистрации настоящего договора, включая нотариальное удостоверение документов, оплату государственной пошлины.

3.3.9. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.10. Своевременно, т.е. в срок, не превышающий 10 календарных дней, уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 договора. Для этого Участник передает Застройщику копии документов, подтверждающих произошедшие изменения фамилии/места жительства/паспорта, а в случае изменения номера телефона, почтового адреса для связи или банковских реквизитов письменно сообщает новые данные Застройщику.

#### **3.4. Участник вправе:**

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.4.3. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.

3.4.4. Участник ознакомлен с проектной декларацией Объекта и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник при подписании настоящего Договора дает свое согласие на изменение предмета залога, в случаях изменения характеристик Земельного участка, а также на замену залога права аренды Земельного участка, на залог такого Земельного участка, в случае возникновения у Застройщика права собственности на данный земельный участок.

Настоящим Участник прямо выражает свое согласие на залог права аренды (в том числе, последующий) Земельного участка или залог Земельного участка (в случае его выкупа) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору в случае его заключения с банком.

Участник также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости, в том числе на государственную регистрацию залога права аренды Земельного участка в пользу банка либо ипотеки Земельного участка, без дополнительного согласования и



уведомления Участника. При этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

С момента государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок у Участника считается находящимся в залоге Земельный участок, право собственности на который принадлежит Застройщику, в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ. Одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение права аренды Земельного участка, а также на прекращение залога права аренды на Земельный участок.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из Земельного участка, залог в обеспечение обязательств Застройщика распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка/права аренды вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из Земельного участка, залог вновь образованного земельного участка/право аренды вновь образованного земельного участка, на котором Объект располагаться не будет, прекращается с даты государственной регистрации права собственности собственника такого Земельного участка на вновь образованный земельный участок. Указанное изменение предмета залога не требует подписания дополнительного соглашения к Договору. Застройщик и(или) собственник земельного участка вправе подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, соответствующее одностороннее заявление о прекращении залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие Застройщику, собственнику земельного участка на прекращение залога права аренды вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие Застройщику, собственнику земельного участка на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие Застройщику, собственнику земельного участка на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение, в том числе отчуждение любым лицам, или обременение Застройщиком, собственником земельного участка такого земельного участка иным образом. В случае приобретения Объекта с использованием кредитных средств банка, настоящим Банк, предоставивший кредит Участнику, уведомлен о возможном изменении предмета залога и заложенного Земельного участка в связи с изменением границ Земельного участка, образованием иного земельного участка. Согласия Банка, предоставившего кредит Участнику, на прекращение залога на вновь образованный Земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, а также на отчуждение Застройщиком, собственником Земельного участка такого вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, не требуется.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, возникшего в рамках настоящего Договора, не может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования).

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику 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.

Просрочка внесения платежа Участником более чем на два месяца является основанием для Застройщика расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

4.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, если акт приема-передачи Объекта долевого

строительства не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 6 настоящего Договора.

Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, если акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной настоящим Договором.

4.4. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником, без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах, были произведены изменения конструктивных элементов Объекта, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект в первоначальное состояние, и возместить убытки, причиненные Застройщику и/или третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных Застройщику и/или третьим лицам, Участник обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

4.6. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами на время вынужденной задержки.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право в одностороннем порядке расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

4.7. В случае если в период действия договора Застройщиком предъявлялись требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник обязуется оплатить начисленные неустойки путем внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика до наступления срока подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Стороны признают, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, является свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.3. Стороны признают, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также отклонение осевых линий помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства и самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Такие изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не являются нарушением настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных в п. 5.4. настоящего договора.

5.4. Существенным изменением размера передаваемой Участнику Объекта долевого строительства стороны считают изменение общей площади (без учета площади балкона/террасы) более, чем на 5 (пять) % от общей проектной площади (без учета площади балкона/террасы) Объекта долевого строительства. Отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от

проектной менее, чем на 5 (пять) % не является нарушением условий настоящего договора.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или иные помещения, входящие в состав Объекта, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей приведенной площади Объекта долевого строительства более, чем на пять процентов в сторону уменьшения или увеличения.

5.5. В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые Застройщиком в Объекте, а также в Объекте долевого строительства, без их согласования (уведомления) с Участником, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

## 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства. К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение шести месяцев, но не ранее окончания взаиморасчетов, проводимых между Сторонами в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и не позднее **30.09.2023**.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник в срок, указанный в уведомлении, осуществляет осмотр Объекта долевого строительства, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика и, при отсутствии существенных недостатков, подписывает Акт приема-передачи

Объекта долевого строительства. При этом устранение выявленных недостатков производится Застройщиком в согласованный с Участником срок.

6.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки) и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра.

6.7. В случае обнаружения при первичном осмотре существенных недостатков, препятствующих принятию Объекта долевого строительства, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента даты устранения недостатков, указанной в Акте осмотра, при условии устранения недостатков, зафиксированных в Акте осмотра, либо составить новый Акт осмотра.

6.8. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.5., п. 6.7. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта долевого строительства, либо по истечении срока, предусмотренного для принятия Объекта долевого строительства после устранения недостатков, указанного в Акте осмотра, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом неявка Участника для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, стороны согласились признать отказом Участника от его осмотра и согласием Участника на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства без претензий без предварительного осмотра.

6.9. Застройщик вправе по правилам ст.359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Объект долевого строительства и не предавать его Участнику по акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником обязательств, установленных разделом 2 настоящего Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

6.10. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре. Настоящий пункт применяется и при неявке Участника для повторной приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Акте осмотра.

6.11. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

6.12. Подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику производится одновременно с передачей ключей (за исключением случаев подписания одностороннего акта приема-передачи в связи с неявкой Участника). При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику с момента подписания соответствующего Акта приема-передачи.

В случае подписания одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник имеет право в любое время обратиться к Застройщику за получением ключей, при этом он несет обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства со дня составления одностороннего акта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

## **7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в случае:

1) неисполнения более двух месяцев Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

6) иных случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

При этом расторжение договора по основаниям, предусмотренным пп. 2, 3, 4 п.7.1 настоящего договора производится только в судебном порядке.

7.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных случаях, предусмотренных договором и законодательством РФ.

7.4. 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 описью вложения.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, по иным основаниям, не предусмотренным п. 7.1 настоящего Договора, а также при расторжении настоящего Договора по соглашению сторон, Участник компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора, в том числе убытки, связанные со страхованием гражданской ответственностью.

7.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании поданного Участником Застройщику заявления о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении настоящего Договора и подписания Сторонами Соглашения о расторжении, Участник компенсирует Застройщику фактические затраты (убытки), связанные с заключением и расторжением настоящего Договора.

7.6. В случае прекращения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику.

7.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. До полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены договора, исчисленной исходя из приведенной (фактической) площади Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому Участнику возможна только при одновременном переводе долга на нового Участника, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве.

8.2. Уступка прав требований и перевод долга по Договору иному лицу в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ и ст.11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии получения письменного согласия Застройщика на перевод долга на нового Участника.



8.3. Договор уступки права требования и перевода долга признается действительным, если он оформлен в виде письменного двустороннего соглашения о перемене стороны по договору между Участником и новым участником, содержащим резолюцию Застройщика о его согласии на заключение такого договора.

8.4. Договор уступки вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник и (или) новый Участник.

8.5. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником, являющимся владельцем Эскроу-счета, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращается по следующим основаниям:

- 1) по истечении срока действия;
- 2) при расторжении Договора;
- 3) при отказе от Договора в одностороннем порядке.
- 4) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ или Договором счета эскроу.

9.2. Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении Уполномоченного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 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.

9.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. Передача Объекта Участнику по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

9.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

Заказное письмо считается полученным стороной по истечении семи дней с момента отправки такого письма почтой РФ.

Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

9.7. Участник в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика

рассылку рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

9.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.9. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик**

**МКД»**

ИНН 7814730111, КПП 781401001

ОГРН 1187847145001

Юр. адрес: 197375, г. Санкт-Петербург, ул.  
Пугачёва (Мартыновка), д. 2, лит. А, пом. 1Н,  
каб. 10

р/с 40702810200590010326

в АО "Банк ДОМ.РФ"

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

[info@verengroup.ru](mailto:info@verengroup.ru)

**Участник:**

Тел:

e-mail:

---

Генеральный директор управляющей  
компании

\_\_\_\_\_ В.В. Черныш

**Приложение № 1**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№МКД - от « » 20 г.**

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КОРПУСА № в ОБЪЕКТЕ**

**РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА № в КОРПУСЕ №**

**План этажа**

**КАРТИНКА**

**ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА №**

**КАРТИНКА**

Настоящие планы приведены для отображения в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, в случае их наличия - лоджий, веранд, балконов, террас), а также местоположения Объекта долевого строительства на этаже и в Объекте в целом.

Указанные в настоящем Приложении характеристики Объекта долевого строительства являются проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Данные планы не включают описание отделки или ее элементов, в том числе оборудования, входящего в состав Объекта.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, указаны исключительно для примера и не гарантируют реального размера и масштаба подобных элементов по отношению к Объекту долевого строительства (его частям).

**Застройщик:**

Генеральный директор управляющей  
компании

**Участник:**

\_\_\_\_\_ **В.В. Черныш**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ МКД - от « » 20 г.**

**Характеристика Объекта**

- **фундаменты** – монолитный железобетон;
- **материал наружных стен и каркаса Объекта** – монолитный железобетонный каркас со стенами из газобетона;
- **материал перекрытий** – монолитный железобетон;
- **лестницы** – железобетонные;
- **кровля** – рулонная с внутренними водостоками;
- **класс энергоэффективности** – Высочайший «А»;
- **сейсмостойкость** – 5 и менее баллов;
- **водопровод** – стояки из водопроводных труб;
- **канализация** – стояки из ПВХ;
- **система отопления** – закрытая, независимая; установка счетчиков учета расхода тепла в местах общего пользования;
- **система вентиляции** – естественная, в соответствии с действующими нормами;
- **благоустройство** – в соответствии с проектом.

**Инженерное оборудование Объекта**

- Водомерный узел;
- Система пожаротушения;
- Система приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением;
- Система вентиляции нежилых помещений;
- Система противопожарной сигнализации;
- Система водоснабжения;
- Система водоотведения;
- ИТП, ЦТП;
- Система отопления;
- Система электроснабжения;
- Система электроосвещения;
- Система вытяжной противодымной вентиляции
- Система приточной противодымной вентиляции
- Сети связи общего пользования
- Система оповещения
- Система автоматизации инженерного оборудования и диспетчеризации
- Лифтовое оборудование

**Характеристика Объекта долевого строительства**

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- установка квартирного распределительного электрического щита (щита механизации) в пределах объекта долевого строительства без разводки по квартире
- установка счетчика электрической энергии в составе этажного распределительного электрического щита;
- ввод в объект долевого строительства труб горячего и холодного водоснабжения с установкой приборов учета.
- установка радиаторов отопления;
- устройство стояка канализации с заглушками;
- установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды;
- телефонный и телевизионный кабель доводится до поэтажного щита или оптической распределительной коробки в стояке слаботочных систем на этаже, дальнейшее подключение - индивидуальное

Объект долевого строительства передается Участнику без установки межкомнатных перегородок и внутриквартирных дверей, без трубных разводов в санузле и кухне и без установки полотенцесушителя; без приобретения и установки подоконников и без устройства откосов окон, без отделки и без установки сантехприборов, водоразборной арматуры и без электрической плиты. Все работы по отделке Объекта долевого строительства, (выравнивающая и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и другие отделочные работы), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, в том числе установка крана и приобретение пожарного рукава для первичного пожаротушения, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

**Застройщик:**

Генеральный директор управляющей  
компании

\_\_\_\_\_ **В.В. Черныш**

**Участник:**

\_\_\_\_\_



**Приложение № 3**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ МКД - от « » 20 г.**

**График платежей**

{ Удалается при отсутствии рассрочки }

№ п/п	Сумма платежа	Сроки платежей
1	руб. ( ) рублей	В течение 10 дней с момента регистрации настоящего договора

**Застройщик:**

Генеральный директор управляющей  
компании

\_\_\_\_\_ **В.В. Черныш**

**Участник:**

\_\_\_\_\_