

**ДОГОВОР № [REDACTED]**

участия в долевом строительстве

(реконструкция исторического здания под многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой):

Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская улица, дом 26, литера А

Санкт-Петербург

« [REDACTED] » [REDACTED] 201 [REDACTED] г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эмпора», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу от «27» декабря 2017 года, ОГРН 1177847416812, ИНН 7801343059, КПП 780101001, в лице [REDACTED], действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за № [REDACTED] от [REDACTED] года (бланк [REDACTED]), с одной стороны, и

[REDACTED] (Ф.И.О.), « [REDACTED] » [REDACTED] 19 [REDACTED] года рождения, становящийся(аяся) участником долевого строительства с момента заключения настоящего договора, именуемый(ая) далее – «Дольщик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «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»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок создать путем реконструкции (далее по тексту – «реконструкция») исторического здания с кадастровым номером 78:32:0001719:3035 многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская улица, дом 26, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:32:0001719:6, именуемый в дальнейшем «Объект» и передать Дольщику объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства: [REDACTED] ( [REDACTED] ) квартиры № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] м<sup>2</sup>, расположенная на [REDACTED] ( [REDACTED] ) этаже Объекта (по тексту настоящего Договора – «Квартира»).

1.3. Реконструкция Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-001-0129-2019, выданного «17» декабря 2019 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**2. Сроки. Передача квартиры**

2.1. Застройщик планирует завершить реконструкцию Объекта в 1-м квартале 2023 года. Застройщик вправе завершить реконструкцию Объекта досрочно.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи **не позднее «31» августа 2023 года**. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно.

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёма Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи. Сообщение о завершении реконструкции Объекта и готовности Квартиры к приёму и о необходимости явиться для приёма Квартиры может быть отправлено досрочно.

2.4. Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, в случае наличия недостатков качества в Квартире, Дольщик вправе, в том числе, требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок путем составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению в разумный срок недостатков (далее – Акт о несоответствии). Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приёме Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, оформленном при приёме Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёма Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи незамедлительно после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков.

2.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний

Акт приёмки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

### **3. Качество Квартиры и Объекта.**

**3.1.** Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

**3.2.** Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему договору.

**3.3.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактическая площадь Квартиры Дольщика может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Уточнение фактической площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится на основании обмера Квартиры выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение общей фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 1.2 настоящего договора, в пределах 5 % от общей проектной площади.

**3.4.** Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего договора;
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

**3.5.** Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы водоснабжения, отопления, вентиляции могут быть проведены в Квартире как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).

**3.6.** Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет, и начинается исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

### **4. Обязанности сторон.**

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществлять реконструкцию Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими обязательными к применению нормативными требованиями.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе реконструкции Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, градостроительным регламентам.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.3 настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Квартиру, а также Руководство домовладельца (инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства).

#### **4.2. Дольщик обязуется:**

4.2.1. Внести свой долевого взнос в финансирование реконструкции Объекта в размере и в срок, установленный настоящим договором.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приёмке, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором третьим лицам, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств

перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до момента полного исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору.

4.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.5 настоящего договора.

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам ЖК РФ), с момента, указанного в пункте 4.2.4. настоящего договора.

## 5. Долевой взнос.

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора/депонируемая сумма), составляет сумму равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей.

Денежные средства (цена договора) подлежат оплате Дольщиком путем внесения на специальный банковский счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк», сокращенное наименование ПАО "Сбербанк" г. Санкт-Петербург, ИНН: 7707083893 ОГРН: 1027700132195, КПП 783502001 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 77№004856976 выдано Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года), находящемся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ, и договором счета эскроу<sup>1</sup>, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек;
- Срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу: до «  » \_\_\_\_\_ года в порядке, предусмотренном п. 5.2. настоящего Договора и Приложением №2 к настоящему Договору;
- Срок условного депонирования – до «30» сентября 2023 года.

5.1.1. В случае уступки права требования и перевода долга Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, права требования по настоящему договору или переход таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по таком Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключаемому прежним Дольщиком.

5.2. Дольщик обязан внести долевого взноса (уплатить цену договора) в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 2 к настоящему договору, но не ранее государственной регистрации настоящего договора и в любом случае не позднее первого рабочего дня начала квартала планового ввода Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Обязанность Дольщика по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на счет эскроу.

5.3. Если отклонение общей проектной площади Квартиры (указанной в абзаце первом п. 1.2 настоящего Договора), от фактической общей площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера по завершении реконструкции Объекта, не превышает 1м<sup>2</sup> общей проектной площади Квартиры, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м<sup>2</sup>, стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей площадью Квартиры в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров, исходя из стоимости 1м<sup>2</sup> площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего договора.

5.4. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 2 настоящего договора.

<sup>1</sup> Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя дольщика счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования депонированной суммы в целях ее передачи Застройщику (Бенефициару).

## 6. Действие и расторжение договора.

**6.1.** Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. В соответствии со ст.425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в преамбуле настоящего договора.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты). Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего договора, с любым третьим лицом.

**6.2.** Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

**6.3.** Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон или иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

**6.4.** При расторжении настоящего договора денежные средства подлежат возврату Дольщику или перечисляются на залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившему(-ей) денежные средства Дольщику для оплаты цены настоящего Договора.

Эскроу-агент причисляет денежные средства на основании сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации настоящего Договора, размещаемых органом регистрации на недвижимое имущество в единой информационной системе жилищного строительства.

## 7. Прочие условия.

**7.1.** Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, в том числе электронному адресу, считается отправленным надлежаще.

**7.2.** Настоящий договор подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два для Застройщика, два для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

**К настоящему договору имеются 4 (четыре) Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:**

- Приложение №1 – Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и объекта долевого строительства (жилого помещения).
- Приложение №2 – График оплаты долевого взноса.
- Приложение №3 – План этажа Объекта, на котором расположена Объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 - План объекта долевого строительства.

## 8. Адреса и подписи сторон

### Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик  
«Эмпора»  
199004, Санкт-Петербург, Малый Проспект  
В.О., д.22, лит.А, помещение 1-Н, кабинет 278,  
Р.М.2  
ИНН 7801343059, КПП 780101001,  
ОГРН: 1167847211840  
Расчетный счет: №40702810655000005397  
в Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк»  
К/счет банка: 30101810500000000653

### Дольщик:

пол \_\_\_\_\_  
место рождения \_\_\_\_\_  
гражданство \_\_\_\_\_  
паспорт № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
Код подразделения: \_\_\_\_\_  
СНИЛС: \_\_\_\_\_

БИК: 044030653

по доверенности № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ года

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

ИНН: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации (по паспорту):

\_\_\_\_\_

Адрес для направления почтовой  
корреспонденции:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_

**Телефоны для связи:**

Домашний: \_\_\_\_\_

Сотовый: \_\_\_\_\_

Рабочий: \_\_\_\_\_

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