

**Д О Г О В О Р № Место для ввода текста**  
**участия в долевом строительстве**

**Санкт-Петербург**

Место для  
ввода текста

**Место для ввода текста** Место для ввода текста именуемое далее «**Застройщик**», в лице Место для ввода текста Место для ввода текста, с одной стороны, и

**Место для ввода текста** Место для ввода текста,

Место для ввода текста далее «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным ДОО и подземным гаражом, на земельном участке площадью 39 433,00 кв.м., по адресу: **Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 68, кадастровый номер: 78:11:0006010:1641** (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящаяся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – квартира Место для ввода текста., имеющая следующие проектные характеристики: площадь Место для ввода текста кв.м., месторасположение квартиры: этаж Место для ввода текста, условный номер (индекс) Место для ввода текста, между строительными осями: Место для ввода текста, назначение - жилое. План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, детальный план квартиры в Приложение № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право Место для ввода текста. собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 3 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 78-007-0445-2020 от 21.01.2020 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

- Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-02/2019 от 18.02.2019 г. Произведена регистрация права собственности, о чём Управлением Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу сделана запись за № 78:11:0006010:1641-78/032/2019-1 от 28.05.2019 г.

- Проектная декларация Объекта №78-001583 от 20.08.2020 г. соответствует требованиям, установленным 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», о чем свидетельствует полученное заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга № ЗОС/062/78-001583 от 15.09.2020 г., а также размещена на сайте: наш.дом.рф

1.6. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира считается находящейся в залоге у \_\_\_\_\_, (именуемое в дальнейшем «Банк») в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на квартиру. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

1.7. С момента государственной регистрации Договора, права требования Дольщика, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Дольщика, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру.

1.8. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 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 по тексту – 214-ФЗ,) и условиями настоящего Договора.

Депонент - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Дольщик.

Депонируемая сумма – равняется цене договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет-эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

Эскроу-агент - АО «Банк ДОМ.РФ», фирменное наименование АО «Банк ДОМ.РФ», лицензия на осуществление банковских операций от №2312 от 01.06.2018 года, местонахождение: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, кор/счет № 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, БИК 044525266, почтовый адрес: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, адрес электронной почты: [info.bank@domrf.ru](mailto:info.bank@domrf.ru), телефон +8 800 775-86-86

Бенефициар - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Застройщик.

Счет-эскроу - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты Цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

2.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят.

### 2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае, самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Лично, или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика и Банка.

Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или передачи объекта долевого строительства в одностороннем порядке, по правилам, установленным 3.6. настоящего Договора. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

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

2.2.10. Дольщик обязан до подачи документов на государственную регистрацию права собственности на Квартиру осуществить совместно с Банком действия по составлению закладной и подать заявление о регистрации права собственности одновременно с закладной.

2.2.11. Дольщик обязан представить в Банк Акт приема-передачи Квартиры.

2.2.12. Дольщик обязан уведомить Банк о намерении любой из сторон досрочно расторгнуть договор или внести в него изменения.

2.2.13. Дольщик обязан не передавать свои права по договору третьим лицам без согласия Банка до полного исполнения кредитных обязательств перед Банком.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее Место для ввода текста, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2-х рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку (в т.ч., но не ограничиваясь, иными курьерскими службами).

Стороны пришли к соглашению, что акт осмотра, подписанный без замечаний по качеству передаваемого объекта долевого строительства, одновременно является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, не имеющего несоответствий (недостатков) в течении 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра объекта долевого строительства. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется, Дольщик осведомлен о последствиях уклонения от принятия Квартиры при осмотре Квартиры и отсутствия несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечением срока хранения.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать;

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **Место для ввода текста Место для ввода текста.**

5.2. Дольщик осуществляет оплату Цены договора частично за счет собственных средств в размере Место для ввода текста. Место для ввода текста., и частично за счет кредитных средств, предоставленных Дольщику Банком на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2016 г., заключенного между Банком и Дольщиком в городе Санкт – Петербурге (далее – Кредитный договор).

Кредит предоставляется Банком Дольщику в сумме Место для ввода текста. Место для ввода текста. на срок \_\_\_\_\_ месяцев.

Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1 К моменту подписания настоящего Договора резервировать Счет-эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер Счета-эскроу Застройщику, для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить трехсторонний договор на счет эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком, для целей исполнения Сторонами настоящего Договора, на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Дольщик;

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик;

Депонируемая сумма равняется Цене Договора.

Срок условного депонирования: по «\_\_» \_\_\_\_ 202\_\_ г. включительно.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости о государственной регистрации Договора;

5.2.3 В течение 3 (трех) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта Дольщика на сумму собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек и кредитных средств в

размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в \_\_\_\_\_ в пользу Застройщика со следующими условиями покрытия и оплаты:

Плательщик — Дольщик

Банк-эмитент: \_\_\_\_\_

Банк Получателя: \_\_\_\_\_

Исполняющий банк: \_\_\_\_\_

Срок действия аккредитива и предоставления документов по раскрытию аккредитива: 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива. Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) в городе Санкт-Петербурге представителю Застройщика, уполномоченному в соответствии с доверенностью; информационно - по электронной почте по адресу: [sks@legenda-dom.ru](mailto:sks@legenda-dom.ru); [payment@legenda-dom.ru](mailto:payment@legenda-dom.ru) не позднее даты, следующей за датой открытия аккредитива.

Дополнительные условия: частичная оплата не предусмотрена

Условием исполнения аккредитива является предоставление следующих документов:

скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав с отметкой о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, направленной Застройщиком по электронной почте;

Порядок исполнения аккредитива:

в течение одного рабочего дня, при предоставлении в Исполняющий банк не позднее окончания срока действия аккредитива вышеуказанных документов, путем перечисления суммы денежных средств на Счет- эскроу № \_\_\_\_\_, открытый Дольщиком (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях согласно п. 5.2.2. Договора.

5.2.4. Положения пункта 5.2.3 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.3. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.5. В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на Счет- эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

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

либо

- 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.

5.2.6. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.7. В случае невыплаты Исполняющим банком на Счет-эскроу суммы, указанной в п. 5.1. настоящего Договора (в том числе в результате закрытия аккредитива, отказ банка в исполнении аккредитива, отказ банка в принятии документов на раскрытие аккредитива, отзыв лицензии банка и т.п.), Дольщик обязуется осуществить оплату указанной суммы в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика, путем перечисления денежных средств на Счет-эскроу. Настоящий пункт применяется при условии государственной регистрации настоящего Договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок оплаты.

5.3. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на Счет-эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере **Место для ввода текста Место для ввода текста**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. 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 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения, установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёму с указанием времени места приёма) и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора и/или заключения сторонами Дополнительного(ых) соглашений к настоящему договору.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8., или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.7. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по договору, в том числе при дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Дольщиком за счет его собственных денежных средств.

6.8. Любые суммы, подлежащие удержанию с Дольщика, не распространяется на сумму кредитных средств, предоставляемых Дольщику Банком по Кредитному договору и не могут быть удержаны из указанной суммы.

## 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4. 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по п. 4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;
- иные, предусмотренные законом, случаи.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщика и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, Дольщика **не имеет** права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Дольщика, Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади квартиры, установленного в п. 4.3. настоящего Договора;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

- отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 7.5 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечения срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Дольщиком и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ.

7.7. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и Застройщик не получит уведомление от Исполняющего банка об открытии аккредитива, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключенным, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.4. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, 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, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.7. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающих, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(ые) телефон(ы). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также отправку Застройщику и аффилированным с ним лицам, сообщений рекламного и информационного характера.

8.8. Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, один экземпляр – у Банка-Залогодержателя.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 - План квартиры с описанием и местоположением в Объекте.

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 - Характеристика передаваемой квартиры

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик:** **Застройщик:** Место для ввода текста.

Место для ввода текста..

**Место для ввода текста. Место для ввода текста. Место для ввода текста.**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Место для ввода текста)

**Дольщик:**

Место для ввода текста

Место для ввода текста

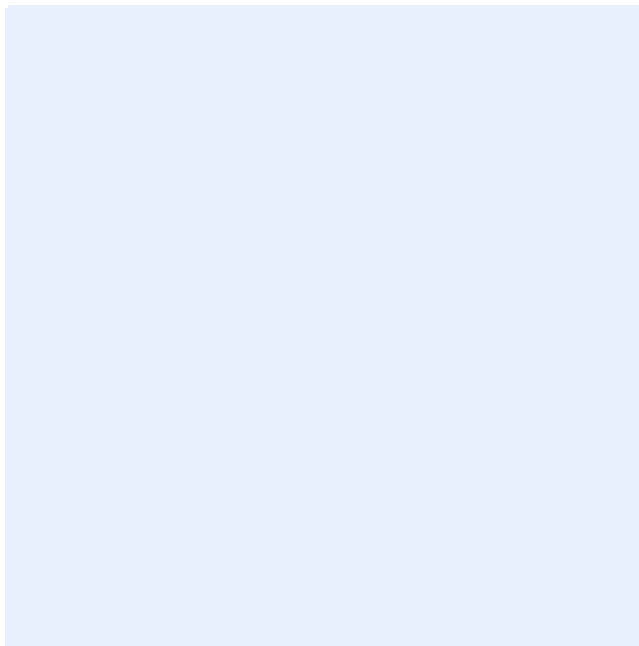
Место для ввода текста

Место для ввода текста

Место для ввода текста



**План квартиры**  
№ Место для ввода текста на Место для ввода текста этаже  
с описанием и местоположением в Объекте



**Подписи сторон:**

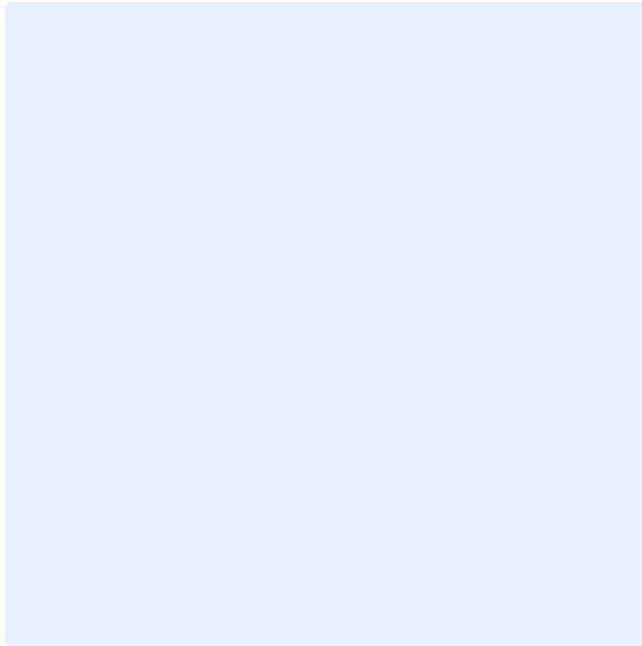
**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Место для ввода текста)

**Дольщик:**

Место для ввода текста  
Место для ввода текста  
Место для ввода текста  
Место для ввода текста  
Место для ввода текста

**Детальный План квартиры\***  
№ Место для ввода текста на Место для ввода текста этаже



\* Вариант расстановки мебели предлагается Дольщику для сведения, сантехническое оборудование будут размещаться в соответствии с проектом, графически указаны предполагаемые места размещения.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Место для ввода текста)

**Дольщик:**

Место для ввода текста

Место для ввода текста

Место для ввода текста

Место для ввода текста

Место для ввода текста

**Характеристика передаваемой квартиры**  
**Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 68**

**1. Общие характеристики объекта**

- 1.1 Тип объекта - Многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным ДОО и подземным гаражом.
- 1.2 Общая площадь дома - 114 213,64 кв.м.
- 1.3 Количество этажей – 4 -10 -11
- 1.4 Этажность – 9 этажей\*
- \*Согласно п. 1.6. «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778): При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.
- 1.5 Материал поэтажных перекрытий – монолитно-железобетонный
- 1.6 Класс энергоэффективности – В
- 1.7 Сейсмостойкость - Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. №779)
- 1.8 Ограждающая конструкция (внешняя стена) – Монолитно-железобетонные.
- 1.9 Окна – двухкамерный стеклопакет.
- 1.10 Межквартирные перегородки – монолитный железобетон или двойной стеновой бетонный вибропрессованный камень со звукоизоляцией минераловатными плитами.
- 1.11 Перегородки между санузлом и комнатой – двухслойная обшивка из листовых материалов на двойном металлическом каркасе со звукоизоляцией.
- 1.12 Входная дверь – металлическая. Выполняется установка входного дверного блока по проекту.

**2. Характеристика передаваемой квартиры**

Проект предусматривает передачу квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, Дольщику с подготовкой для проведения отделочных работ.

**2.1. Выполнены инженерные коммуникации:**

Место для ввода текста

**2.2. Состояние поверхностей в передаваемой квартире:**

Место для ввода текста

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

Все работы по отделке Объекта, (выравнивающая и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и другие отделочные работы, устройство откосов окон, установка внутренних межкомнатных дверей), работы по разводке и монтажу инженерных коммуникаций, в том числе, но не ограничиваясь: горизонтальной разводке систем электроснабжения, водоснабжения, канализации, установка оконечных устройств, в том числе установка крана и приобретение и установка шланга с распылителем для первичного пожаротушения, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Дольщик выполняет самостоятельно и за свой счет.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Место для ввода текста)

**Дольщик:**

Место для ввода текста

Место для ввода текста

Место для ввода текста

Место для ввода текста

Место для ввода текста