

# Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»** (ОГРН 1197847160609, ИНН 7814762410, КПП 781401001, место нахождения: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, лит. А, каб. 2.22), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности за реестровым № \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, пристроенным многоэтажным гаражом** по адресу: **г. Санкт-Петербург, муниципальный округ «Московская застава», Малая Митрофаньевская ул., участок 46**, кадастровый номер земельного участка: 78:14:0751702:1099 (далее – «Объект»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру (далее – «Квартира») с характеристиками, указанными в п. 1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Квартиру в частную собственность в установленный Договором срок.

1.2. Проектные характеристики Квартиры до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий): \_\_\_\_\_ **кв. м;**
- планируемая жилая площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ **кв. м;**
- количество комнат: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- наличие лоджии: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- планируемая площадь лоджии: \_\_\_\_\_ **кв.м;**
- планируемая приведенная площадь лоджии: \_\_\_\_\_ **кв.м;**
- место расположения Квартиры: **Тип: \_\_\_\_\_, Этап \_\_\_\_\_, Парадная \_\_\_\_\_, Этаж \_\_\_\_\_, ИДН: \_\_\_\_\_;**
- строительные оси: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- планируемая общая приведенная площадь Квартиры (включая приведенную площадь балконов, лоджий): \_\_\_\_\_ **кв. м;**
- наличие (отсутствие) отделки Квартиры: **без отделки** (согласно приложению № 1 к Договору).

Расположение Квартиры в Объекте строительства, характеристики Квартиры и Объекта строительства отражены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Общая площадь Квартиры подлежит уточнению при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

1.3. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Дольщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены Договора за счет кредитных и собственных средств в соответствии с пп. 2.2., 2.4. Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

1.4. Кредит для оплаты Цены Договора предоставляется Кредитором – **Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»**, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 783502001, к/с 30101810500000000653 в «Северо-Западное ГУ» Банка России по г. Санкт-Петербургу, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03 (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года) (далее – «ПАО «Сбербанк», «Банк»), согласно кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенному между \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. Заемщика / Созаемщика) и ПАО «Сбербанк» в г. Санкт-Петербурге (далее – «Кредитный договор»). Кредит предоставляется ПАО «Сбербанк» Дольщику в сумме \_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) на срок \_\_\_\_\_ месяцев или до \_\_\_\_\_ года, считая с даты фактического предоставления кредита (см. кредитный договор).

1.5. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя – ПАО «Сбербанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, на основании п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, оплата которой произведена, в том числе, за счет кредитных средств.

1.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру, завершённую строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершённой строительством Квартиры является ПАО «Сбербанк», залогодателем – Дольщик.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**

2.1. Общая цена Договора (ранее и далее по тексту Договора – «Цена Договора») составляет \_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).

2.2. Стороны договорились, что на основании п. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон») Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, подлежит изменению на сумму доплаты (выплаты) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Квартиры, приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам первичной технической инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным лицом и необходимой для государственного кадастрового учета Квартиры. В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Квартиры и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии), равную \_\_\_\_\_ рублям.

Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Квартиры используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры. Стороны договорились, что

в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) менее чем на 0,1 кв. м, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

2.3. Цена Договора оплачивается Дольщиком за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек) и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек), предоставляемых Банком, согласно Кредитному договору.

2.4. Дольщик обязуется в счет уплаты Цены Договора внести собственные и кредитные денежные средства на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее - «ПАО «Сбербанк», «эскроу-агент», «Банк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

**Депонент (владелец счета):** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Эталон Галактика».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).

**Срок открытия счета эскроу:** Депонент обязан обеспечить открытие счета эскроу в отделении ПАО «Сбербанк» в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** денежные средства вносятся Депонентом на счет эскроу в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в порядке, предусмотренном п. 2.5.1 настоящего Договора, **но не ранее государственной регистрации Договора.**

**Срок условного депонирования денежных средств:** шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

**Условия использования счета эскроу:** зачисление на счет эскроу иных денежных средств Депонента помимо депонируемой суммы не допускается. Депонент и Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

**Порядок перечисления эскроу-агентом денежных средств со счета эскроу:**

- при наступлении оснований для перечисления (возврата) денежных средств Депоненту, предусмотренных Законом и договором счета эскроу – по реквизитам, указанным в поручении Депонента, приложенному к Договору счета эскроу;
- при наступлении оснований для перечисления Бенефициару – на расчетный счет, указанный Бенефициаром (при отсутствии у Бенефициара кредита в ПАО «Сбербанк»/отсутствии задолженности по кредитному договору/договору займа), либо по реквизитам, указанным в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа).

2.5. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

2.5.1. До момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет резервирование собственных и кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек) посредством открытия в ПАО «Сбербанк» в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора безотзывного покрытого аккредитива на следующих условиях:

**Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО «Сбербанк».**

**Срок действия аккредитива:** 120 (сто двадцать) календарных дней. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестьдесят) календарных дней.

**Условия исполнения аккредитива:** для исполнения аккредитива Дольщик поручает Застройщику предоставить в ПАО «Сбербанк» посредством электронных каналов связи скан-образ оригинала/нотариально удостоверенной копии настоящего Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – регистрирующий орган, Росреестр) о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк». [электронный образ Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора].

После предоставления Застройщиком в банк документов, подтверждающих государственную регистрацию Договора, ПАО «Сбербанк» исполняет аккредитив на счет эскроу, открытый на имя Депонента.

2.5.2. Все комиссии, связанные с открытием, изменением и исполнением аккредитива оплачивает Дольщик в соответствии с тарифами ПАО «Сбербанк».

2.5.3. Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение документов, необходимых к предоставлению для раскрытия ПАО «Сбербанк» безотзывного покрытого аккредитива, суммы аккредитива, наименования Сторон по безотзывному покрытому аккредитиву невозможно.

2.5.4. В случае, если Договор не был зарегистрирован в уполномоченном регистрирующем органе, и сумма безотзывного покрытого аккредитива зачислена на текущий счет Дольщика, Дольщик обязан немедленно возвратить всю сумму кредита и уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом и неустойку (при наличии).

2.5.5. Если денежные средства с безотзывного покрытого аккредитива не будут зачислены на счёт эскроу по причинам, вызванным действиями/бездействиями Дольщика, последний будет обязан либо продлить срок действия безотзывного покрытого аккредитива, либо внести сумму, указанную в п. 2.1 Договора, на счет эскроу, открытый у эскроу-агента на имя Депонента, в течение 7 (семи) календарных дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

2.5.6. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежные средства с безотзывного покрытого аккредитива не будут зачислены на счёт эскроу до закрытия безотзывного покрытого аккредитива, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части Цены Договора. При этом, однако, Дольщик будет обязан уплатить её на счет эскроу, открытый у эскроу-агента на имя Депонента, в течение 7 (семи) календарных дней по истечении срока действия безотзывного покрытого аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 7 (семи) календарных дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае, Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

2.5.7. В случае возникновения у ПАО «Сбербанк» сомнений в подлинности документов, предоставляемых для раскрытия безотзывного покрытого аккредитива (исполнения безотзывного покрытого аккредитива), Дольщик обязан подтвердить ПАО «Сбербанк» возможность совершения платежа по безотзывному покрытому аккредитиву не позднее 3 (третьего) календарного дня после получения соответствующего запроса.

2.6. В случае необходимости проведения доплаты согласно п. 2.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить ее на счет эскроу в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика.

2.7. В случае необходимости проведения выплаты согласно п. 2.2 настоящего Договора Застройщик обязан осуществить выплату в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента поступления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика либо на счет, указанный в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа), при условии исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате в полном объеме.

В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по полной оплате Цены Договора, Застройщик не осуществляет выплату в связи с уменьшением планируемой площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) согласно п. 2.2 настоящего Договора. В указанном случае Цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, уменьшается на сумму выплаты Застройщиком денежных средств Дольщику. При этом подписания дополнительного соглашения к Договору об уменьшении Цены Договора не требуется.

2.8. В Цену Договора, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен Объект, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, к общей площади всех квартир и (или) нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных в Объекте (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

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

2.9. Стороны договорились, что предусмотренная п. 2.1 настоящего Договора Цена, может быть изменена (в сторону уменьшения либо увеличения) после его заключения, но только при согласии Дольщика на основании дополнительного соглашения, подписанного обеими Сторонами. Основаниями для изменения цены (помимо предусмотренного п. 2.2 Договора) могут являться следующие обстоятельства: изменение цен на первичном рынке недвижимости в г. Санкт-Петербурге не менее чем на 0,1%; выявление Сторонами опечатки (опечатки) в Цене Договора, либо арифметической ошибки при суммировании подлежащих внесению платежей в счет оплаты Цены Договора; решение Застройщика о применении новых маркетинговых акций (скидок) к уже заключенным Договорам.

### **3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Дольщик обязуется:**

3.1.1. После государственной регистрации Договора и до ввода Объекта в эксплуатацию внести в полном объеме на счет эскроу денежные средства в счет оплаты Цены Договора в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.3. В течение 4 (четырёх) календарных дней с момента исполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.4., п. 2.5.1. настоящего Договора, предоставить Застройщику письменные документы из банка, свидетельствующие об открытии безотзывного покрытого аккредитива и счета эскроу.

3.1.4. После ввода Объекта в эксплуатацию приступить к приемке Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры, в том числе в случае досрочной передачи Квартиры.

3.1.5. Принять Квартиру по акту приема-передачи в срок, предусмотренный п.5.1 Договора.

3.1.6. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, но в любом случае не позднее даты, следующей за датой, указанной в п. 5.1 Договора, на основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.

3.1.7. В день подписания настоящего Договора выдать нотариальную доверенность на представителей Застройщика для регистрации Договора в уполномоченном регистрирующем органе, передать Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга и т. д.), необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.8. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания представить в Банк акт приема-передачи Квартиры, оформленный между Застройщиком и Дольщиком.

3.1.9. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в том числе о его расторжении, в письменном виде в срок не позднее 7 календарных дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3.1.10. В поручении Депонента, приложенном к Договору счёта эскроу, указать номер счёта Дольщика, открытый в Банк ПАО «Сбербанк», в целях перечисления (возврата) Дольщику денежных средств с эскроу счёта при наличии оснований, предусмотренных Законом и Договором счёта эскроу.

### **3.2. Дольщик вправе:**

3.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры, в том числе потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.

3.2.2. В течение 12 месяцев с момента передачи Квартиры Дольщику обратиться к Застройщику с просьбой организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру. Стоимость указанной услуги составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей. Оплата осуществляется на основании отдельно заключаемого договора.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Построить Объект, получить заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства установленным требованиям, предусмотренное п. 9. ч. 3. ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, а также ввести Объект в эксплуатацию.

3.3.2. Направить Дольщику уведомление о готовности Квартиры с указанием срока, в течение которого Дольщик обязан приступить к приемке Квартиры.

3.3.3. В предусмотренный п. 5.1 Договора срок передать Квартиру Дольщику по акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязанности по уплате Цены Договора в полном объеме.

3.3.4. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте до даты подписания акта приема-передачи Квартиры, но в любом случае не позднее даты, указанной в п. 5.1 Договора.

3.3.5. При условии выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных, в том числе пунктами 3.1.3, 3.1.7 Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора. После государственной регистрации передать Дольщику оригинал Договора, содержащий специальную регистрационную надпись (штамп) Росреестра о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка.

3.3.6. В случае, предусмотренном пунктом 3.2.2 Договора, организовать передачу в регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, при условии оплаты Дольщиком указанной услуги.

### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Исполнить обязанность по передаче Квартиры досрочно, то есть до истечения срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 5.1 Договора. В этом случае Дольщик обязан приступить к приемке Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры.

3.4.2. При неявке Дольщика для приемки Квартиры в срок, установленный п. 5.1 настоящего Договора, при отказе от принятия Квартиры, а также при несовершении необходимых действий для принятия Квартиры, по истечении двух месяцев со дня окончания срока передачи Квартиры оформить односторонний акт приема-передачи Квартиры.

## **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО**

4.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Дольщик вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.4. Стороны договорились, что не являются недостатками Квартиры: изменение планируемой площади Объекта по результатам технической инвентаризации, в том числе общего имущества; изменение места расположения инженерных сетей; появление (удаление) сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.п.

## **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

5.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию передает Квартиру Дольщику по акту приема-передачи в срок **не позднее** « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года.

5.2. В случае неисполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 3.3.3 Договора в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса РФ. В указанном случае Застройщик не считается нарушившим срок передачи Квартиры Дольщику.

5.3. Передача Квартиры Дольщику означает также передачу Дольщику доли в общем имуществе Объекта (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

5.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Дольщику Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Дольщик выплачивает Застройщику пени в

размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата пеней Застройщику, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется Дольщиком за счет собственных денежных средств.

6.4. В случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

6.5.1. Нарушения Дольщиком срока внесения платежа, указанного в разделе 2 Договора, более чем на два месяца;

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

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Дольщику.

Право Застройщика расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Внесенные Дольщиком на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора денежные средства не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней после представления Застройщиком эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом на расчетный счет Застройщика либо по реквизитам, указанным в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа).

7.2. В случае если Дольщик не произвел оплату общей Цены Договора на счет эскроу до момента ввода Объекта в эксплуатацию, настоящий Договор не расторгнут, а договор счета эскроу прекратился, Дольщик обязуется внести остаток денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 Договора.

7.3. Дольщик вправе с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика и Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. При уступке права требования по Договору после полной оплаты стоимости Квартиры Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в адрес Застройщика копию соглашения об уступке права требования в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня государственной регистрации указанного соглашения.

7.4. Стороны договорились, что по результатам инвентаризации Квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта возможно изменение наименований лоджий и балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (0,5) и балконов (0,3). Указанные изменения не являются недостатками.

7.5. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2 Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной



почты, sms-сообщения или иных средств связи по реквизитам Дольщика, указанным в Договоре.

Уведомления Застройщика, а также иные обращения, направляемые Дольщику в письменной форме, считаются в любом случае полученными Дольщиком по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты отправки Застройщиком уведомления, обращения Дольщику по адресу, указанному в настоящем Договоре.

7.6. При изменении реквизитов (адрес, № р/счета, телефонов и т. п.) Дольщик обязан в течение 7 дней известить в письменной форме Застройщика о наступивших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщик извещает Дольщика о наступивших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п. 7.5 настоящего Договора.

7.7. Расходы, связанные в случае необходимости с зачислением денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Дольщик. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Дольщик возмещает их Застройщику. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Приморским районным судом Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

7.9. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

7.10. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, Акционерным обществом «Эталон ЛенСпецСМУ», Акционерным обществом «Центральное управление недвижимости», Акционерным обществом «Группа компаний «Эталон», организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), эскроу-агентом, иной кредитной организацией (далее – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством, в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Дольщик

предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

7.11. В связи с использованием Сторонами для расчетов по настоящему Договору счетов эскроу, обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору не требуется (п. 4 ст. 15.4 Закона).

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ**

8.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. При переводе денежных средств платежным поручением Дольщик указывает в банковском платежном поручении номер, дату и общую сумму Договора.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и подписываются обеими Сторонами.

9.3. Дольщик уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбран один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Дольщик поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте, в соответствии с требованиями законодательства, будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Дольщику необходимо в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.

9.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.5. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.

9.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.7. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

## **10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **ДОЛЬЩИК**

Паспорт: \_\_\_\_\_

Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_,

E-mail: \_\_\_\_\_

### **ЗАСТРОЙЩИК**

ООО «Специализированный застройщик

«Эталон Галактика»

ОГРН 1197847160609,

ИНН 7814762410, КПП 781401001

Место нахождения: 197348, г. Санкт-

Петербург, Богатырский пр., д. 2, лит. А, каб.

2.22

р/с 40702810555000011737

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

---

---

### Квартира без отделки

1. Стены и перегородки: бетонные без штукатурки, силикатные – затирка швов, кирпичные - без штукатурки.
2. Полы во всех помещениях – стяжка выравнивающая, по проекту, полы на балконах (лоджиях) – без стяжки.
3. Потолки – без отделки.
4. Окна – по проекту, без установки подоконников. Оконная фурнитура – установлена. Откосы без отделки.
5. Остекление балконов (лоджий) – холодное, по проекту.
6. Дверь входная – по проекту, с врезным замком.
7. Вентиляция – по проекту.
8. Отопление – водяное, горизонтальная разводка трубопроводов в стяжке пола, централизованное. Радиаторы – по проекту с нижним подключением, оборудованы встроенным термостатическим клапаном и воздухопускным устройством. Квартирные приборы учета устанавливаются в распределительном шкафу, расположенном в общем коридоре на этаже.
9. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с установкой отсечных кранов, без разводки по квартире. Устанавливаются счетчики ХВС, ГВС, квартирный пожарный кран с комплектом шланга. Проектом может быть предусмотрена закольцовка водоснабжения с выполнением труб под потолком (в коридорах, санузлах).
10. Водоотведение – магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах.
11. Электроснабжение – разводка электропроводов по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями. Квартирный электросчетчик устанавливается в распределительном шкафу, расположенном в общем коридоре на этаже. В квартире устанавливаются выключатели и розетки, клеммные колодки для подключения световых приборов.
12. Радиоточка – по проекту.
13. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту.

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_

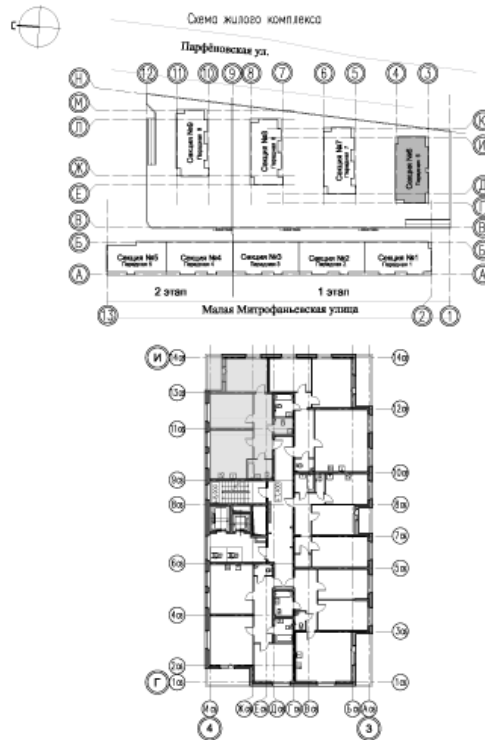
**ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Эталон Галактика»**

\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Лист 1)  
к договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Схема расположения квартиры на этаже:



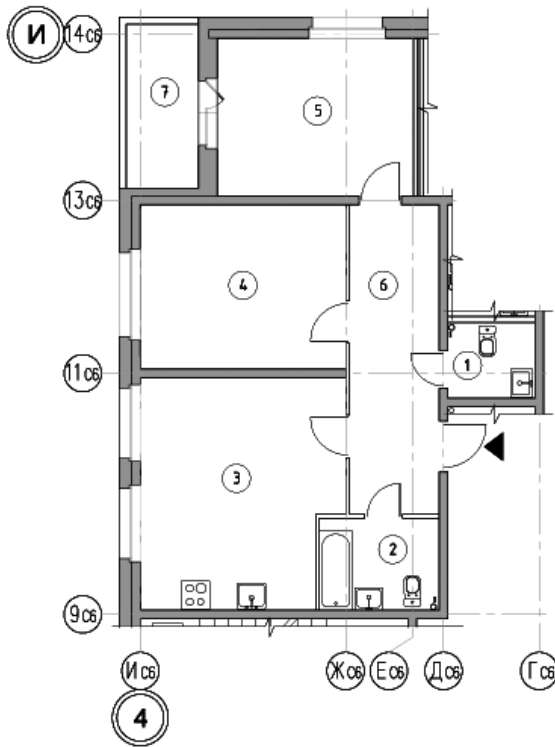
Проектные характеристики - Объекта строительства (многоквартирного жилого дома)

1	Вид	
2	Назначение	
3	Количество этажей	
4	Общая площадь*	
5	Материал наружных стен	
6	Материал поэтажных перекрытий	
7	Класс энергоэффективности**	
8	Сейсмостойкость	

\* Указанная характеристика Объекта является проектной. Окончательная общая площадь Объекта будет определяться по результатам технической инвентаризации.

\*\* Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергоэффективности будет определяться после завершения строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей.

**Проектные характеристики квартиры (жилого помещения)**



ИДН	
Тип квартиры	
Этаж	
Оси	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1	Санузел		
2	Совмещенный санузел		
3	Кухня		
4	Комната		
5	Комната		
6	Коридор		
7	Лоджия		

Указанные характеристики Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Эталон Галактика»**

\_\_\_\_\_