

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

г. Санкт-Петербург \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»** (ОГРН 1227800113243, ИНН 7814812741, КПП 781401001, место нахождения: Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 2, литера А, офис 4.12), в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности за реестровым № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **Жилой комплекс с проездом №5 от улицы Соколиная до проезда №7** по адресу: **г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 571, участок 9**, кадастровый номер земельного участка: 78:42:1850206:2169 (далее – «Объект»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру (далее – «Объект долевого строительства», «ОДС») 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 ОДС в частную собственность в установленный Договором срок.

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

- планируемая общая площадь ОДС:  
(без балконов, лоджий): \_\_\_\_\_ ;
- планируемая жилая площадь ОДС: \_\_\_\_\_ ;
- количество комнат: \_\_\_\_\_ ;
- наличие лоджии: \_\_\_\_\_ ;
- планируемая площадь лоджии: \_\_\_\_\_ ;
- планируемая приведенная площадь лоджии: \_\_\_\_\_ ;
- место расположения ОДС: \_\_\_\_\_ ;
- строительные оси: \_\_\_\_\_ ;
- планируемая общая приведенная площадь ОДС (включая приведенную площадь балконов, лоджий): \_\_\_\_\_ ;
- наличие (отсутствие) отделки ОДС: (согласно приложению № 1.1 к Договору).

Расположение ОДС в Объекте, характеристики ОДС и Объекта отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

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

2.1. Общая цена Договора (далее – «Цена Договора») составляет \_\_\_\_\_.

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 общей

приведенной площади ОДС, по результатам первичной технической инвентаризации ОДС, проведенной уполномоченным лицом и необходимой для государственного кадастрового учета ОДС.

2.3. В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей приведенной площади ОДС Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади ОДС, равную **рублям**.

Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации ОДС используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку ОДС. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) планируемой общей приведенной площади ОДС менее чем на 0,5 кв. м, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

2.4. Дольщик обязуется в счет уплаты Цены Договора внести 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»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент (владелец счета):** .

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

**Депонируемая сумма:**

**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 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:

До момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет резервирование собственных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рубля 00 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 (шестидесяти) календарных дней.

**Условия исполнения аккредитива:** для исполнения аккредитива Дольщик поручает Застройщику предоставить в Банк посредством электронных каналов связи **скан-образ оригинала/нотариально удостоверенной копии Договора и скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора (ДЛЯ БУМАЖНОЙ РЕГИСТРАЦИИ)** электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора **(ДЛЯ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ)**

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

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

2.7. В случае необходимости проведения выплаты согласно п. 2.2 настоящего Договора и при условии исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате в полном объеме Застройщик в течение 45 (сорока пяти) 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), направляет Дольщику уведомление о проведении выплаты и необходимости предоставления реквизитов для возврата денежных средств. Застройщик производит возврат денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента предоставления Дольщиком реквизитов для возврата.

В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по полной оплате Цены Договора, Застройщик не осуществляет выплату в связи с уменьшением планируемой общей приведенной площади 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 ОДС, подлежащего 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 ОДС к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

### **3. 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 стоимости ОДС 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, 2.5. 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 ОДС в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности ОДС, в том числе в случае досрочной передачи ОДС. При отсутствии предусмотренных действующим законодательством оснований для отказа от приемки принять ОДС по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности ОДС.

3.1.5. С момента передачи ОДС Дольщику на основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием ОДС, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.

3.1.6. В течение 3 (трех) календарных дней с даты 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.

В случае неисполнения Дольщиком настоящей обязанности в указанный срок (непредоставления Застройщику одного или нескольких документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе непредоставление надлежащим образом оформленных документов, в которых были выявлены ошибки/неточности), Застройщик вправе принять решение о прекращении обязательств по Договору и направить Дольщику соответствующее уведомление. При этом обязательства по Договору считаются прекращенными с момента направления указанного уведомления.

### **3.2. Дольщик вправе:**

3.2.1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, потребовать от Застройщика составления акта с перечнем нарушений требований к качеству объекта долевого строительства и отказаться от подписания передаточного акта.

3.2.2. В течение 12 месяцев с момента передачи ОДС Дольщику обратиться к Застройщику с просьбой организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на ОДС. Оплата указанной услуги 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 ОДС с указанием срока, в течение которого Дольщик обязан приступить к приемке ОДС.

3.3.3. В предусмотренный п. 5.1 Договора срок передать ОДС Дольщику по акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязанности по оплате стоимости ОДС в полном объеме.

3.3.4. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием ОДС, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте до даты передачи ОДС Дольщику.

3.3.5. При условии выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных, в том числе пунктами 3.1.3, 3.1.6 Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора.

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 ОДС, при условии оплаты Дольщиком указанной услуги.

### **3.4. Застройщик вправе:**

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

3.4.2. По истечении установленного законом срока составить односторонний акт о передаче ОДС в случае неявки Дольщика для приемки ОДС в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности ОДС, либо при отказе от принятия ОДС и(или) несовершении необходимых действий для принятия ОДС при отсутствии законных на то оснований.

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

4.1. Гарантийный срок на ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на ОДС 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 ОДС: изменение планируемой площади Объекта по результатам технической инвентаризации, в том числе общего имущества; изменение элементов фасада, декора, остекления; проекта благоустройства прилегающей территории; изменение места расположения инженерных сетей; появление (удаление) сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.п.

#### **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОДС**

5.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию передает Объект долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи в срок **не позднее** \_\_\_\_\_, при условии полной оплаты стоимости ОДС.

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 Объекта долевого строительства Дольщику.

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

5.4. По соглашению Сторон срок передачи Объекта долевого строительства 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 ОДС 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.

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 или нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев;

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 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию 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 и раскрытия счета эскроу, при этом настоящий Договор не расторгнут, 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 ОДС уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на ОДС только с письменного согласия Застройщика. При уступке права требования по Договору после полной оплаты стоимости ОДС. 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. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, sms-сообщения или иных средств связи по реквизитам Дольщика, указанным в Договоре, если законом не предусмотрен иной обязательный порядок информирования.

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.

7.5. 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. 7.4 настоящего Договора.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. Дольщик уведомлен о том, что Застройщик вправе вносить изменения, дополнения в проектную декларацию, проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию на строительство Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также производить замену применяемых в ходе строительства материалов, изделий и оборудования (в том числе замену марку, модификации, производителя) на аналогичные, не приводящие к существенному изменению качественных характеристик. Дольщик обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут размещаться Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и публиковаться в сети «Интернет». Дольщик поставлен в известность о том, что характеристики Объекта, в том числе его графическое изображение (облицовка фасада, элементы остекления, цветовые решения, элементы благоустройства и т.п.), представленные в различных рекламных материалах и на информационных площадках, являются проектными и могут отличаться от фактических.

7.10. Подписывая настоящий Договор, Дольщик предоставляет согласие на обработку своих персональных данных в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в том числе в объеме и в целях, необходимых для реализации прав и исполнения обязательств по настоящему Договору.

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.

8.3. Стороны договорились, что по результатам инвентаризации ОДС 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.

## **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. **Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (только для бумажной регистрации).** 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**

**ЗАСТРОЙЩИК**



**Схема расположения квартиры на этаже:**

**Проектные характеристики - Объекта строительства (многоквартирного дома)**

1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	жилое
3	Количество этажей	5
4	Общая площадь*	21 216,0 м2
5	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7	Класс энергоэффективности**	В
8	Сейсмостойкость	Не нормируется

\* 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)**

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

Расположение дверных и оконных проемов, дверного полотна, инженерного и иного оборудования в Квартире изображено на схеме как возможный вариант проектного решения, фактическое их местоположение, форма и размеры могут быть изменены Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством.

**ДОЛЬЩИК**

**ЗАСТРОЙЩИК**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.1  
к договору участия в долевом строительстве  
№ от года

**Квартира без отделки**

**ДОЛЬЩИК**

**ЗАСТРОЙЩИК**