

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

**Ленинградская область,**  
**Всеволожский муниципальный район**  
**Сертоловское городское поселение, г. Сертолово**

«\_» \_\_\_\_\_ 2023г.

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛГОРИТМ СЕРТОЛОВО»**, ИНН 7802917676, местонахождение: 194021, г. Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ СВЕТЛАНОВСКОЕ, ПР-КТ 2-Й МУРИНСКИЙ, Д. 34, К. 1, ЛИТЕРА Б, ПОМЕЩ. 35-Н, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1217800174283, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Горбунова Алексея Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

и **Гражданин РФ ФИО**, пол - \_\_\_\_\_, дата рождения – \_\_\_\_\_ года, место рождения- \_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) №: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, ранее зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью 13855 +/-41 кв. м, вид разрешенного использования: средне-этажная жилая застройка, находящемся по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1 (участок 12), кадастровый номер 47:08:0103002:6286** (далее – «**Земельный участок**»), восьмиэтажный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенным паркингом (далее – «**Объект**») и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства - квартиру, основные характеристики которой определены пунктом 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.

1.2. Основные характеристики Объекта и Квартиры:

1.2.1 Основные характеристики Объекта:

количество этажей - 8

общая проектная площадь (Площадь Застройки) - 4658,0 кв.м.

материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные

класс энергоэффективности – В

сейсмостойкость - 5 и менее баллов

1.2.2. Основные характеристики Квартиры:

назначение: жилое помещение

№ квартиры (условный): \_\_\_\_\_

этаж: \_\_\_\_\_

секция: \_\_\_\_\_

количество комнат: \_\_\_\_\_

общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

жилая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь комнаты -1 (кв.м.): \_\_\_\_\_ кв.м.

количество помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_\_

площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.): \_\_\_\_\_ кв.м.

кухня: \_\_\_\_\_ кв.м.

коридор: \_\_\_\_\_ кв.м.

санузел: \_\_\_\_\_ кв.м.

строительные оси: \_\_\_\_\_

приведенная площадь балкона: \_\_\_\_\_ кв.м.

1.2.3. Расположение Квартиры в Объекте отражено на графическом плане, отображающем расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов), местоположение Квартиры на этаже Объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение, форма и размеры, могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Состав инженерного и иного оборудования в Квартире отражается в Приложении №2 к Договору.

1.2.4. Общая площадь Квартиры (в т.ч. комнат, помещений вспомогательного использования), приведенная площадь балкона, номер квартиры, указанные в настоящем пункте, являются проектными и подлежат уточнению на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик выполняет работы, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору, стоимость которых включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства согласно п. 4.1 Договора.

**1.4. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта:** размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ).

1.5. В силу того, что оплата стоимости Объекта долевого строительства осуществляется с использованием счета эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке Объект в пользу участников долевого строительства на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ не устанавливается.

1.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что строительство Квартиры в Объекте осуществляется с использованием кредитных средств ПАО Сбербанк, Земельный участок находится в залоге Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 550B00C1Y от 06.12.2022 г.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом №214-ФЗ.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор №РКТ/22-38 купли-продажи земельного участка от 25.08.2022 г., переход права собственности зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в ЕГРН за №47:08:0103002:6286-47/053/2022-16 от 21.11.2022 г.;

2.2.2. Разрешение на строительство № 47-RU47504107-061К-2022, выданное 27 июля 2022 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, с изменениями;

2.2.3. Проектная декларация Объекта размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

## 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участников долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на размежевание (т.е. раздел, изменение размеров и границ) земельного участка на котором строится Объект, в соответствии с ПМТ, проектом планировки, проектом межевания, градостроительным планом и любой иной документацией согласованной и утвержденной органами местного управления (органами субъекта РФ), а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные в результате размежевания участка, не занимаемые Объектом. При этом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа участника долевого строительства к объектам недвижимого имущества, входящим в состав Объекта и/или на земельный участок, на котором расположен Объект, Застройщик обязуется установить на своем прилегающем земельном участке сервитут (предоставить право прохода и проезда) в пользу Участника долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание указанного выше земельного участка, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку права аренды указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков.

#### 4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По соглашению Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**, (далее – Цена Договора). Для целей настоящего Договора стоимость за 1 кв.м. общей площади Квартиры определяется в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 коп.**

Цена Договора является окончательной и может быть изменена только в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора до ввода в эксплуатацию жилого дома путем внесения денежных средств (депонированная сумма) в следующем порядке: сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек** Дольщик оплачивает не позднее 30 июня 2024 г. , но в любом случае после государственной регистрации Договора в органах регистрации прав.

Денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства подлежат уплате Участником долевого строительства путем внесения на счет эскроу, открываемый в порядке, установленном настоящим Договором.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛГОРИТМ СЕРТОЛОВО», ОГРН 1217800174283

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек.**

**Депонент** – Участник долевого строительства

**Срок перечисления суммы депонирования** – 5 (пять) рабочих дней с даты фактического получения Договора с отметкой о его государственной регистрации в регистрирующем органе.

**Срок условного депонирования** - по «31» марта 2025 года (включительно)

**Сумма депонирования с эскроу счета перечисляется** Уполномоченным банком на Счет Бенефициара не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении указанной информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется открыть счет эскроу в соответствии с условиями настоящего пункта.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферты) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета-эскроу на условиях настоящего Договора и Правил совершения операций по счетам-эскроу физических лиц в Банке ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее – Правила), путем открытия Эскроу-агентом счета-эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Заключая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета-эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета-эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Эскроу-агенту от имени Бенефициара подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета-эскроу.

Основанием для перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы является предоставление Бенефициаром в Банк следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, либо
- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

4.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. При непоступлении денежных средств соответствующий счет эскроу в указанные в Договоре сроки, Участник долевого строительства считается нарушившим обязательство по оплате Цены Договора.

4.5. В случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит взаиморасчеты по Договору в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену Договора (внести денежные средства) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что, принимая Квартиру по акту приема-передачи, Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, в том числе доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и повреждения Объекта. Участник долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры обязан нести бремя содержания Квартиры, в том числе производить оплату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации. До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в порядке, установленном действующим законодательством, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить и/или иным образом передать свои права (в том числе требования) по настоящему Договору в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору до момента полной оплаты цены Договора и/или перевода долга на другое лицо допускается исключительно с предварительного письменного согласия Застройщика. Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно и за свой счет. Права и обязанности по Договору счета эскроу переходят к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях каких-либо своих данных, указанных в настоящем Договоре.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с исполнением настоящего Договора, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

5.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов Участника долевого строительства для заключения настоящего Договора, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет право запрашивать информацию о ходе строительства Объекта, а также самостоятельно знакомиться с соответствующей информацией, размещаемой Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в Квартире и в самом Объекте работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру по Акту приема-передачи в следующем порядке:

5.1.10.1. Застройщик не менее чем за 14 дней до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.1.10.2. Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика осуществляет осмотр Квартиры. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Соглашением Сторон установлено, что в случае привлечения Участником долевого строительства к осмотру квартиры третьих лиц, не являющихся Сторонами по Договору, такие лица допускаются к осмотру Квартиры при предоставлении Участником долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на участие таких лиц в осмотре Квартиры. Участник долевого строительства обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика, чтобы подписать Акт приема-передачи Квартиры. При этом период с момента осмотра Квартиры Участником долевого строительства и до его явки в офис Застройщика и подписания им акта приема-передачи Квартиры не считается просрочкой со стороны Застройщика.

5.1.10.3. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра существенные недостатки Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования.

После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства в течение 3-х дней с момента получения уведомления (в т. ч. по электронной почте или sms-сообщением) обязан явиться на осмотр Квартиры для подписания Смотровой справки, подтверждающей отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Участник долевого строительства, при отсутствии недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика и подписать Акт приема-передачи Квартиры. При этом период с момента осмотра Квартиры Участником долевого строительства и до его явки в офис Застройщика и подписания им акта приема-передачи Квартиры не считается просрочкой со стороны Застройщика.

5.1.10.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок для подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от приемки Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого

строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от несения расходов по содержанию Квартиры, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется возместить соответствующие расходы в течение 10 дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан самостоятельно или с привлечением подрядных организаций осуществить выполнение функций заказчика-застройщика, проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами.

Планируемый срок завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию: **3 квартал 2024 года.**

5.2.2. По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.3. При условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется построить и передать Участнику долевого строительства Квартиру, с характеристиками, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора и в состоянии, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору по акту приема-передачи **не позднее 31 марта 2025 года.**

При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

5.2.4. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию, предоставление которой предусмотрено нормами Закона № 214-ФЗ.

5.2.5. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

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

5.2.5.2. Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в п. 5.2.5.1 настоящего Договора) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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

5.2.6. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь помещений в пределах 5 % их проектной площади, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 1.2. настоящего Договора;
- изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);

- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.2.7. Допустимое изменение фактической площади Квартиры относительно проектной составляет до 5 % (пяти процентов) от проектной площади Квартиры. Стороны подтверждают, что для целей определения допустимого изменения фактической площади Квартиры относительно проектной используются данные обмеров, произведенных до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры.

В случае изменения элементов проекта строительства, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположение в Квартире инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в его адрес измененную копию плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений, общая приведенная площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.1.2 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей приведенной площади Квартиры, установленной на момент подписания Договора.

5.2.8. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа по настоящему Договору, указанного в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

6.6. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются не позднее дня подписания акта приема-передачи квартиры, а в случае, предусмотренном п.5.1.10. настоящего Договора со дня составления одностороннего акта Застройщиком.

## **7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

7.5. В случае досрочного расторжения и (или) прекращения Договора по любым основаниям возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу и Законом № 214-ФЗ.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на получение информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты, мобильный телефон, а также путем использования «личного кабинета Участника долевого строительства» на сайте Застройщика.

9.3. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный им адрес электронной почты, мобильный телефон, либо в личном кабинете на сайте Застройщика, Участник долевого строительства считается извещенным.

9.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров (при этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров). В случае если договоренность между Сторонами не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством.

9.5. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.



9.7. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

#### ООО СЗ «АЛГОРИТМ СЕРТОЛОВО»

Юридический адрес: 194021, Санкт-Петербург г.,

2-Й Муринский пр-кт, дом 34, корпус 1,

литера Б, помещение 35-Н

ИНН: 7802917676 КПП: 780201001

ОГРН: 1217800174283

ОКПО: 57539612

Расчетный счет: 40702810255000092933

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счет: 30101810500000000653

Телефон: +78124099646

### Участник долевого строительства:

#### Гражданин РФ

#### ФИО

Телефон: \_\_\_\_\_

Эл. почта: \_\_\_\_\_

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

### Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /А.О. Горбунов/

**Состояние передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры**

1. Пол- цементная стяжка
2. Внутриквартирные перегородки –сборные ж/б панели и/или СКЦ
3. Внутренняя электрическая разводка.
4. Установка розеток и выключателей.
5. Установка оконных блоков, металлопластиковые с двойным стеклопакетом.
6. Устройство точек врезки для подключения к горячему и холодному водоснабжению и канализации.
7. Установка радиаторов отопления.
8. Установка 2-х тарифного счетчика учета расхода электроэнергии.
9. Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды.
10. Установка пожарной сигнализации.
11. Холодное остекление балкона.
12. Установка входной металлической двери

**Застройщик:**  
**Генеральный директор**

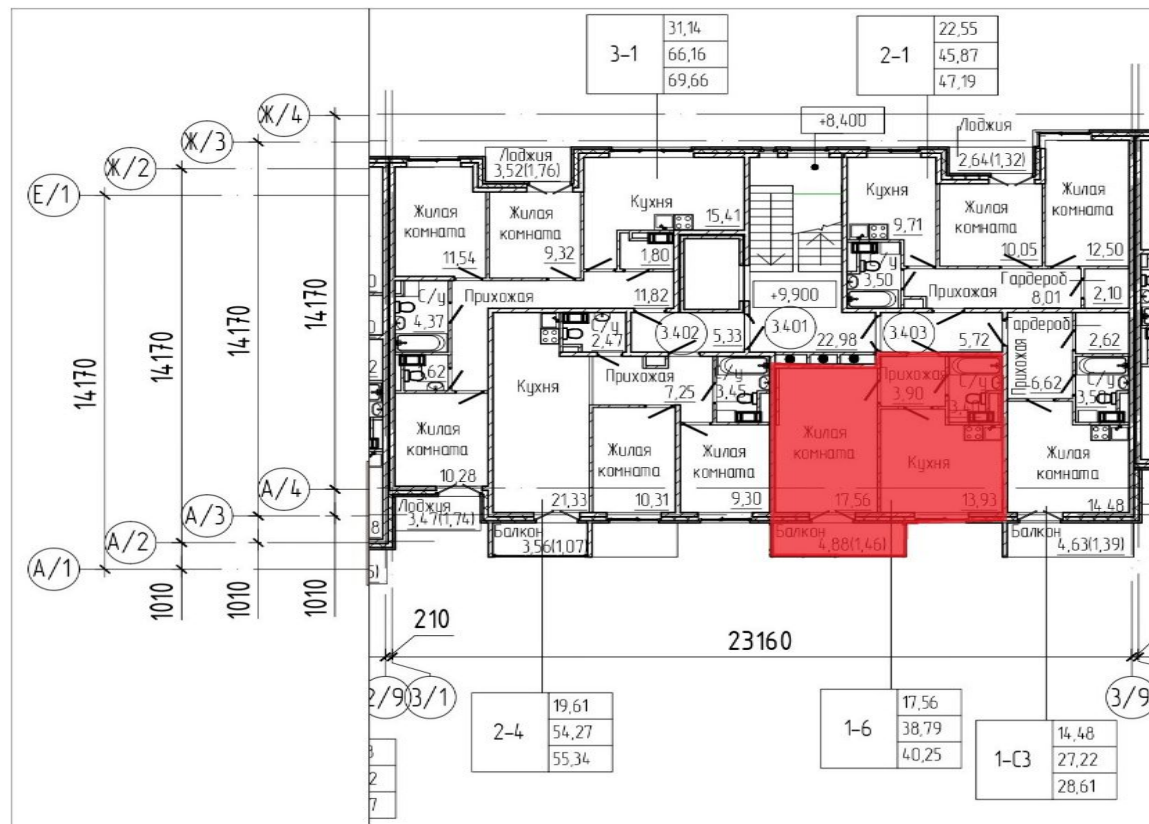
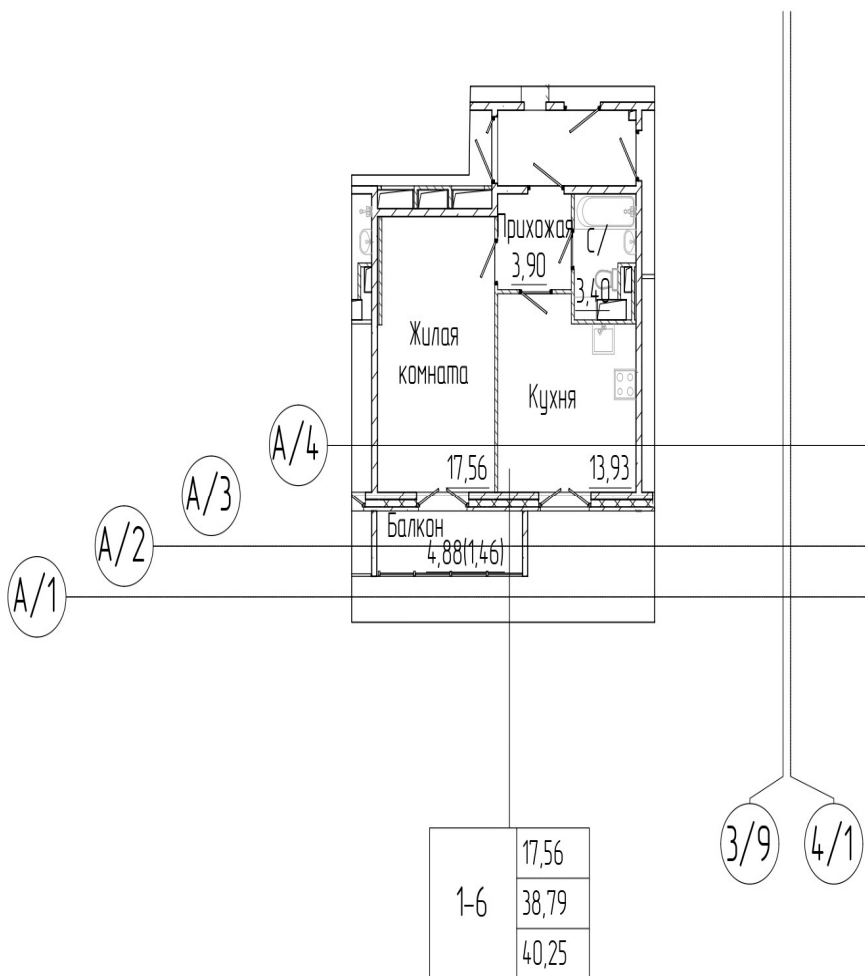
**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/А.О. Горбунов/

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

**РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ**

\_\_\_\_\_ этаж



**Застройщик:**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/А.О. Горбунов/

**Участник долевого строительства:**

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