

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«_» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент», ИНН 7842055902, местонахождение: 194352, город Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 8 литера А, помещ. 518, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1157847270217, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Самсонова Олега Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол _____, дата рождения – _____, место рождения – _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, 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 6307 кв. м, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, находящемся по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, кадастровый номер 47:07:0912007:1051** (далее – **«Земельный участок»**), среднеэтажный жилой дом (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:

Вид: Здание

Назначение: Многоквартирный дом

Минимальное количество этажей: 9

Максимальное количество этажей: 9

Площадь застройки: 1 701, 24 кв. м

Общая площадь Объекта: 12 854, 93 кв. м

материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей

материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные

класс энергоэффективности – В

сейсмостойкость – 5 баллов

1.2.2. Основные характеристики Квартиры:

назначение: жилое помещение

№ квартиры (условный в соответствии с проектной декларацией): _____

этаж: _____

секция: _____

подъезд: _____

общая приведенная площадь Квартиры (с учетом балкона/лоджии/террасы*): _____ кв.м.

общая площадь Квартиры (без учета балкона/лоджии/террасы): _____ кв.м.

общая жилая площадь: _____ кв.м.

количество комнат: _____

количество помещений вспомогательного использования: _____

площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.): _____ кв.м.

кухня: _____ кв.м.

коридор: _____ кв.м.

санузел: _____ кв.м.

строительные оси: _____

*площадь балкона/лоджии/террасы определяется с учетом понижающего коэффициента (0,3 для балкона, 0,5 для лоджии и 0,3 для террасы соответственно) и составляет: _____ кв. м.

1.2.3. Расположение Квартиры в Объекте отражено на графическом плане (Приложение №2), отображающем расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже Объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. 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.

1.2.4. В целях толкования Договора общая площадь Квартиры, определяемая как сумма площадей всех частей Квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования) за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас, площадь балкона/лоджии/террасы/веранды; номер Квартиры, указанные в пункте 1.2.2 Договора, являются проектными и подлежат уточнению на основании документов (технического плана), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для целей 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, право аренды Земельного участка находится в залоге ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 550B017CM2LZMF от «04» марта 2025 г.

1.7. Участник долевого строительства подтверждает, что Объект долевого строительства приобретается им исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности.

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 аренды муниципального имущества от 12 февраля 2025 г., заключенный между Застройщиком и Администрацией муниципального образования «Щегловское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области,

зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в ЕГРН 21.02.2025 года за № 47:07:0912007:1051-47/055/2025-3, на основании которого Застройщику принадлежит право аренды Земельного участка сроком на 5 лет с даты 12.02.2025;

2.2.2. Разрешение на строительство № 47-07-016-2025, выданное 06 марта 2025 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 Участника 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 постановку на государственный кадастровый учет части земельного участка, 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 участки, 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.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По соглашению Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (цена Квартиры), составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (далее – Цена Договора).

Цена Квартиры является окончательной и не подлежит изменению, в том числе в случае допустимого в соответствии с условиями п. 5.2.7 Договора отклонения фактической площади Квартиры относительно общей площади Квартиры, определяемой в соответствии с пунктом 1.2.2 Договора.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора до ввода в эксплуатацию жилого дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке:

- сумму в размере _____ Участник долевого строительства оплачивает в качестве первоначального взноса за счет собственных средств при получении ипотечного кредита;

- сумму в размере _____ производится Участником долевого строительства по его поручению за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО «Сбербанк», ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195, КПП 783502001 (далее именуемый - Кредитор), на основании Кредитного договора № _____ от «___» _____ 2025 года, заключенного между _____ и Кредитором в городе Сертолово (далее именуемый – Кредитный договор).

Денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства подлежат уплате Участником долевого строительства путем внесения на счет эскроу, открываемом 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 счет эскроу, 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, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент», ОГРН 1157847270217

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 «30» сентября 2026 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.

4.3.1. Внесение денежных средств в счет уплаты Цены Договора в сумме _____ производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

Перечисление денежных средств на счет эскроу осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации ипотеки квартиры в силу закона в пользу Банка.

Условие исполнения номинального счета на счет эскроу – в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора и представления Участником долевого строительства или Застройщиком исполняющему банку оригинала, либо нотариально заверенной копии, выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированном Договоре и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка).

В случае электронной регистрации настоящего договора, условием исполнения номинального счета является предоставление Застройщиком Банку электронного образца выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированном Договоре и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

Банк информирует Застройщика об открытии в его пользу аккредитива путем направления уведомления на электронную почту _____.

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.

4.6. В случае, если депонированная сумма не перечислена на расчётный счёт Застройщика при наличии оснований, указанных в п. 4.2 Договора, вследствие действий Участника долевого строительства, Участник долевого строительства несет солидарную ответственность по обязательствам Эскроу-агента, связанным с перечислением депонированной суммы.

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 требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства 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. Уступка прав требований по Договору осуществляется только при условии получения всех необходимых письменных согласий в соответствии с нормами и требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона № 214-ФЗ.

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 1 месяц 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 Участник долевого строительства и представитель Застройщика вправе составить Акт осмотра, составление Акта осмотра является обязательным в случае выявления недостатков Жилого дома, или в случае, если Акт приема-передачи составляется не в момент осмотра. 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 Акта осмотра явиться в офис Застройщика, чтобы подписать Акт приема-передачи Квартиры, если Сторонами не согласовано подписание Акта приема-передачи непосредственно в момент осмотра. 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 Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра существенные недостатки Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования. Срок устранения недостатков – 60 календарных дней, если иное не указано в Акте осмотра или не установлено законодательством РФ.

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 Акта осмотра, подтверждающего 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 Акта осмотра явиться в офис Застройщика и подписать Акт приема-передачи Квартиры, если Сторонами не согласовано подписание Акта приема-передачи непосредственно в момент осмотра. 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 (если иной срок не предусмотрен законодательством РФ), 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, 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: **1 квартал 2026 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» декабря 2026 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 Квартиры, и за исключением результата производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки, составляет 3 (три) года со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

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. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки составляет 1 (один) год со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

5.2.5.4. 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 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 затеяют 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 общей площади Квартиры относительно общей площади Квартиры в соответствии с п. 1.2.2 Договора составляет до 5 % (пяти процентов). Стороны подтверждают, что для целей определения допустимого изменения фактической площади Квартиры используются данные обмеров, произведенных до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры.

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.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым с момента получения другой Стороной, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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.

6.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае отсутствия существенного нарушения условий Договора со стороны Застройщика, договор может быть расторгнут по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства, при условии оплаты Застройщику неустойки (отступного) в размере 10% от цены Объекта долевого строительства, если Стороны не согласовали иное.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, в котором согласовываются все условия расторжения, в том числе порядок возврата денежных средств, оплата неустойки (отступного).

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте размер неустойки (отступного) является соразмерным последствиям, связанным с расторжением Договора, справедливым и не влечет за собой обогащения Застройщика за счет Участника долевого строительства.

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. Денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на банковский счет Участника долевого строительства № _____, открытого в Банке Сбербанк (ПАО). При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

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). Каждая из Сторон в случае возникновения споров и разногласий по исполнению обязательств в рамках настоящего Договора вправе направить в адрес другой Стороны претензию с целью урегулирования спора в досудебном порядке. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения её второй Стороной. При этом все споры и разногласия, в том числе не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, подлежат разрешению в суде в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством РФ.

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.

Приложения:

Приложение 1 – Состояние передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры

Приложение 2 - План передаваемой участнику долевого строительства Квартиры.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:**ООО СЗ «Алгоритм Девелопмент»**

Юридический адрес: 194352, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. Муниципальный округ Сергиевское,
аллея Придорожная, дом 8, Лит.А, помещение 518

ИНН: 7842055902

КПП: 780201001

ОГРН: 1157847270217

ОКПО: 23092559

Расчетный счет: 40702810255130001975

Банк: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

г. Санкт-Петербург

БИК: 044030653

Корр. счет: 301018105000000000653

Телефон: +78124099646

эл. почта info@algoritm.team

Участник долевого строительства:**Гражданин РФ**

Адрес для почтовой корреспонденции:

Телефон: _____

Эл. почта: _____

_____/_____/

Генеральный директор

_____/О.И. Самсонов/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 2025 года

Состояние передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры

1. Отделка потолков- натяжные потолки;
2. Оклейка стен обоями – гладкие флизелиновые;
3. Устройство полов из ламината (кроме с/у) – толщина 8 мм, класс 32;
4. Устройство плинтуса;
5. Устройство гидроизоляции пола в ванной;
6. Укладка керамической плиткой пола в ванной и с/у;
7. Установка ванны;
8. Установка унитаза с бачком;
9. Установка раковины;
10. Установка смесителя для раковины;
11. Установка смесителя для ванны;
12. Межкомнатные двери МДФ, с комплектом скобяных изделий, наличник МДФ;
13. Установка наличников;
14. Установка розеток и выключателей;
15. Установка оконных блоков;
16. Установка кранов проходных на трубопроводах;
17. Прокладка трубопроводов водоснабжения;
18. Установка радиаторов отопления;
19. Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды;
20. Внутренняя электрическая проводка;
21. Установка радио-розетки;
22. Установка пожарной сигнализации;
23. Входная металлическая дверь.

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/О.И. Самсонов /

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от « » _____ 2025 года

План Квартиры

ЭТАЖ



Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

/О.И. Самсонов/