

ДОГОВОР №\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома **средней этажности со встроенными помещениями** по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное П. кадастровый № 47:07:0404005:323 (Этап 4.1 Корпус 3)

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Охта» (ООО «СЗ «Охта»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Ленинградской области, о чем внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1224700017156 от «29» сентября 2022 г., местонахождение: 187032, Ленинградская обл., м.р-н Тосненский, с.п. Тельмановское, п. Тельмана, зд. 28а, оф. 53, ИНН 4705096965, КПП 470501001, в лице Генерального директора Бова Виктора Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий Договор (далее – «Договор», «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 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное П (Этап 4.1 Корпус 3), кадастровый № земельного участка: 47:07:0404005:323, площадь участка: 48 285 кв.м, многоквартирный дом средней этажности со встроенными помещениями, трансформаторная подстанция. 4 этап (далее – «Многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи. Основные характеристики Объекта долевого строительства содержатся в п. 1.2 настоящего Договора и в Приложениях 1,2 к настоящему Договору.

Указанный в Договоре адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный (почтовый) адрес.

1.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является \_\_\_комнатная квартира, с условным номером \_\_\_\_, имеющая следующие проектные характеристики: общей площадью (без учета балкона/лоджии) \_\_\_ кв.м, расположенная в строительных осях: \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (далее - «Квартира») **в 8-ми этажном** Многоквартирном жилом доме, общей площадью 16 212,77 кв.м. (материал наружных стен и каркаса – **монолитный железобетонный каркас и стенами двух типов: из монолитного железобетона с утеплителем и облицовочного кирпича и газобетонных блоков и облицовочного кирпича**; материал перекрытий-монолитные железобетонные; класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость: до 6 баллов (район строительства согласно СП 14.13330.2014 не является сейсмоопасным) со следующими параметрами:

Корпус	Секция	Квартира	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры. (м.кв.)	Жилая площадь (м.кв.)	Приведенная площадь балкона/лоджии (м.кв.)	Общая проектная площадь квартиры с учётом балкона/лоджии (м.кв.)	Строительные оси

Указанные характеристики Многоквартирного жилого дома/Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики Многоквартирного жилого дома/Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации:

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте является проектной, подлежит уточнению на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационного бюро) и/или иной организации или лица, обладающих специальным правом на осуществление кадастровой или иной деятельности, в результате которого подтверждается существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, здесь и далее по тексту - «ПИБ»), осуществляемых согласно проекту без учета внутренней отделки Квартиры и коробов для инженерных коммуникаций (при их наличии).

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложения № 1 к настоящему Договору Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект

долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

Дольщик проинформирован, что допускается различия оттенка цвета и текстуры/фактуры покрытия строительных Материалов и/или элементов при выполнении отделочных работ по сравнению с образцами, которые были представлены Застройщиком и были согласованы сторонами, могут отличаться в пределах тона цвета, указанного в договоре. В виду этого Дольщиком не могут быть предъявлены претензии по цвету и фактуре товара на основании незначительного отличия от изначально оговоренных характеристик.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Расположение дверных и оконных проемов, перегородок, инженерного и иного оборудования в Квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, а также размеры частей Квартиры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной/рабочей документацией.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик выполняет перечень работ, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 5.2 настоящего Договора.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Многоквартирного жилого дома в размере площади указанной Квартиры, организовать строительство Многоквартирного жилого дома и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, в том числе работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Многоквартирного жилого дома, осуществляя расчеты со всеми дольщиками: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного жилого дома. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в порядке исполнения инвестиционных условий, с целью надлежащей их эксплуатации в собственность специализированных организаций, выдавших технические условия на присоединение. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) внешние инженерные сети Многоквартирного жилого дома поступают в общую долевую собственность всех дольщиков Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются застройщиком по акту для учета эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному товариществу собственников жилья или иной эксплуатирующей организации).

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется предоставить Застройщику достоверность и/или положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам (относительно передачи сетей инженерно-технического обеспечения).

Если в результате управления инвестиционным процессом у Застройщика образуется экономия, которая рассчитывается после окончания строительства как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой Фактических затрат на строительство (в расчете на оплаченную Дольщиком площадь), сформированной после завершения строительства, то такая экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика.

Для целей настоящего пункта моментом окончания строительства признается дата исполнения Застройщиком своих обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004 (ранее и далее – «Закон №214-ФЗ»).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор купли-продажи земельных участков от 24.10.2022 г. (Право собственности от 29.10.2022 г. № регистрации 47:07:0404005:323-47/053/2022-18);

2.2.2. Разрешение на строительство № 47-RU47504301-028К-2022 от 16.03.2022 г.; Решение о внесении изменений в разрешение на строительство от 29.11.2022 г.;

2.2.3. Проектная декларация Объекта размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

## 3. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи **не позднее «30» июня 2026 г.** после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Квартиру досрочно после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Согласно п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

3.3. Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры, принять ее и подписать акт приема-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если иной срок не указан Застройщиком.

3.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, если сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное сообщение Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 3.1 настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за почтовую организацию, оказывающую услуги связи. Либо Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приемки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан 10-дневный срок для ее приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

3.5. Согласно п. 5 ст. 8, п. п. 1 и 2 ст. 7 Закона №214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры при несоответствии качества Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, указав их в Акте осмотра Квартиры с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее- Акт осмотра). Акт осмотра Квартиры с указанием дефектов должен быть мотивированным. В случае согласия Застройщика и подтверждения наличия и объема выявленных дефектов/недостатков в Квартире, что подтверждается подписью в двустороннем Акте осмотра, Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок. В данном случае Дольщик не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае несогласия Застройщика о наличии по мнению Дольщика несоответствия, такое несоответствие состояния Квартиры требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации должно быть подтверждено заключением Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям, изложенным в п.1.2. Договора, требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа Дольщика от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи.

При этом, согласно п. 2 и п. 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

Дольщик обязан принять Квартиру по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от приемки Квартиры в течение 10 (десяти) дней после устранения, указанных в Акте осмотра недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 8.8 настоящего договора. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении вручено Дольщику лично под расписку.

3.6. Застройщик также вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в настоящем договоре номерам телефонов, по электронной почте, SMS сообщения, мессенджеры, через иные средства связи, а также в случае размещения уведомлений на сайте Застройщика в сети «Интернет», и Дольщик вправе явиться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 3.5 настоящего Договора и п. 5 ст. 8 Закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора и уведомлением о необходимости приема Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметке об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

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

#### 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

4.1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в **собственность ((общей совместной (указывается в случае оформления в общую совместную собственность супругов)/долевой).**

4.2. После завершения строительства жилого дома, в соответствии с данными обмеров ПИБ, Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

4.3. 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 РФ.

4.4. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном жилом доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

4.5. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

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

5.1. Цена Договора – это размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Многоквартирного жилого дома. Цена Договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Многоквартирного жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (далее – «Цена Договора») составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая перечень работ, предусмотренных п. 1.3 настоящего Договора.

5.3. Оплата Цены договора осуществляется Дольщиком за счет собственных средств в следующем порядке.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (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 «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33.

**Депонент:** {ФИО Дольщик}

**Бенефициар:** Застройщик.

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

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет-эскроу:** в порядке и сроки, предусмотренные п. 5.3.1.- 5.4 настоящего Договора.

5.3.1. Оплата Цены Договора производится после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, в следующем порядке:

-сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. уплачивается Дольщиком за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

По соглашению Сторон в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп., с использованием безотзывного, покрытого, аккредитива в банке ПАО «Промсвязьбанк».

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

Покрытие аккредитива на сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. вносится Дольщиком за счет собственных и кредитных денежных средств;

Срок аккредитива – 4 календарных месяца с даты подписания Договора.

Денежные средства зачисляются Дольщиком на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый на имя Дольщика;

Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Дольщика с тарифами Исполняющего Банка;

Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком Исполняющему банку следующих документов:

**В СЛУЧАЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЫЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:**

1) оригинала настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного Сторонами и прошедшего государственную регистрацию;

2) оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе, подтверждающего регистрацию Договора.

либо

1) скан-копии в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного Сторонами и прошедшего государственную регистрацию

2) скан-копии в электронном виде с оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, заверенной МФЦ, подтверждающей регистрацию Договора.

**В СЛУЧАЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ:**

1) Договора в форме электронного документа, прошедшего гос. регистрацию и подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленных квалифицированных электронных подписей Сторон;

2) выписки из Единого государственного реестра, подтверждающей регистрацию Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа;

После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней, **но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.** Дольщик поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива.

**5.4. Уплата Цены Договора производится Дольщиком в безналичном порядке - вносит денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном Банке.** Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном Банке счет эскроу.

5.5. Возврат денежных средств Дольщику в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется Банком эскроу-агентом путем перечисления средств Дольщика с счета-эскроу, на залоговый счет Дольщика, указанный в поручении на возврат денежных средств, заполняемом при открытии счета-эскроу.

5.6. Цена Договора является окончательной и согласованной на весь период действия настоящего Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета в случаях, предусмотренных п.п. 5.7, 6.1.11, 6.2.4 настоящего Договора.

Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам обмеров не учитываются любые отделочные работы (в том числе, штукатурка, шпатлевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен, устройство коробов, и любые иные работы, влияющие на площадь квартиры; используются данные обмеров, проведенных до выполнения работ по отделке /подготовке под отделку Квартиры. Любые подвижные, съемные, иные подобные элементы, заполняющие внутренний объем Квартиры, не включаются в данные обмеров кадастровых работ.

5.7. Если общая площадь Квартиры (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас), передаваемая Дольщику после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты, о чем в обязательном порядке подписывается акт о взаиморасчетах к настоящему Договору в срок до подписания акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

При этом доплата до полного размера Цены договора производится Дольщиком в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения акта о взаиморасчетах к настоящему Договору, но не позднее даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иной срок, установленный в акте.

Возврат денежных средств в пользу Дольщика производится в течение 30 (тридцати) дней с даты получения от Дольщика соответствующего письменного заявления, с указанием всех банковских реквизитов, необходимых для осуществления платежа при обязательном подписании Сторонами акта о взаиморасчетах к настоящему Договору, но не ранее перечисления Застройщику денежных средств со счета эскроу Уполномоченным банком. Застройщик вправе не



осуществлять какие-либо выплаты Дольщику по Договору до получения письменного заявления Дольщика со всеми банковскими реквизитами, необходимыми для осуществления платежа.

5.8. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день перечисления денежных средств на счет эскроу.

5.9. Любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Расходы по выполнению банком операций по приему и перечислению денежных средств Дольщика по Договору несет Дольщик.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Права и обязанности Дольщика:**

6.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора, но в любом случае не позднее срока ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.1.2. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.1.3. Дольщик вправе уступить права требования по договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ, с письменного согласия Застройщика и Банка. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в Регистрирующем органе. Все действия для совершения государственной регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт. При этом Стороны установили, что Дольщик обязуется предоставить Застройщику оригинал договора (соглашения) об уступке права требования или его нотариальную заверенную копию с отметкой о государственной регистрации такого договора (соглашения) уступки права требования в уполномоченном регистрирующем органе, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации такого договора (соглашения) уступки права требования.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика и Банка. Дольщик не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Квартиры, срока устранения недостатков, штрафа в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», процентов за пользование денежными средствами Дольщика, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Квартиры.

В случае уступки Дольщиком прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Дольщиком (депонентом), Застройщиком и Банком (эскроу-агентом).

6.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в семидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, месте жительства, замене паспорта.

6.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры. Собрать комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора, соответствующий требованиям законодательства РФ и требованиям Регистрирующего органа, и заблаговременно предоставить Застройщику комплект документов. Документы подлежат передаче Застройщику в офисе Застройщика либо уполномоченному представителю Застройщика.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

6.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

6.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

Самовольная перепланировка и (или) переустройство Квартиры, выполненные Дольщиком до приемки Квартиры по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат.

6.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 настоящего Договора Квартиру в сроки и в порядке, установленные Договором.

До момента приемки Квартиры в срок, указанный в сообщении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего акта осмотра.

Просрочка исполнения обязательства Дольщиком по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, по оплате коммунальных платежей.

6.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, удостоверяет соответствие законченного строительства Многоквартирного жилого дома предъявляемым к

нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного жилого дома в целом, а также соответствует СП, СНиП и Проектной документации, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, согласно Территориальным строительным нормам.

6.1.11. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора (п.5.2 настоящего Договора), в связи с обмерами Квартиры ПИБ и увеличением общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., о чем в обязательном порядке подписывается Сторонами подписывается акт о взаиморасчетах к настоящему Договору, где Дольщик обязуется доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.4 настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму за фактическое увеличение площади квартиры до дня подписания Акта-приема передачи путем внесения денежных средств на счет эскроу в Уполномоченном банке либо Застройщику, если срок условного депонирования истек или денежные средства со счета эскроу перечислены Уполномоченным банком Застройщику до подписания акта приема-передачи Квартиры.

При этом Дольщик не имеет права требовать передачи квартиры до полной оплаты Цены Договора, а также до осуществления доплаты за фактическое увеличение площади квартиры (при ее наличии). До полного исполнения Дольщиком финансовых обязательств по Договору Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи квартиры и не несет ответственность за просрочку передачи квартиры, установленную Законом № 214-ФЗ.

6.1.12. Дольщик соглашается нести все расходы по содержанию Квартиры, осуществлять оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.7 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

## **6.2. Права и обязанности Застройщика:**

6.2.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе обеспечить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного жилого дома, а также документацию в рамках действующего Закона №214-ФЗ.

6.2.3. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

6.2.4. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора (п.5.2 настоящего Договора), в связи с обмерами Квартиры ПИБ, и уменьшения общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий настоящего Договора, на своё усмотрение.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

6.2.6. Застройщик обязуется в период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

6.2.7. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Дольщик соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены.

6.2.8. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Дольщику до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

## **6.3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК, КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ**

6.3.1 Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Срок гарантии на отделочные (ремонтные) работы и материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору составляет 1 год с момента передачи Квартиры по акту приема-передачи. Гарантийный срок, установленный в настоящем пункте, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Дольщиком, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства его состав элементов отделки/ материалов, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), в т.ч. вследствие нарушения Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта и/или переоборудования, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено,

что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, выполнял несогласованные врезки в стояки водоснабжения, канализационные стояки, стояки отопления, выполнял несогласованные подключения к системе электроснабжения и слаботочным сетям Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

Застройщик не будет нести ответственности по гарантийным обязательствам согласно ч. 2 ст. 476 ГК РФ вследствие нарушений Дольщиком правил использования Объекта долевого строительства, в том числе в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением законодательства Российской Федерации;
- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением норм ЖК РФ;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры в Многоквартирном жилом доме.

6.3.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г., и иными нормативными актами.

6.3.4. Если Квартира не соответствует требованиям, указанным в п. 6.2.1 настоящего Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра указанием несоответствий (недостатков), Стороны договорились, что Дольщик согласно ч.2. ст. 7 Закона № 214-ФЗ вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.

По факту устранения Застройщиком заявленных Дольщиком дефектов в Акте осмотра Квартиры, Дольщик обязуется принять Квартиру в течение 10 (десяти) дней после их устранения, в порядке, установленном в п. 3.5 настоящего Договора.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами по Акту приёма-передачи Квартиры.

7.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Дольщик 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.

8.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.1.8 настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Дольщик в случае нарушения сроков, указанных в п. 3.3 настоящего Договора (срок приёмки Квартиры), уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

8.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с положениями, указанными в п.п. 1-3 и п.5 ч.1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Закона №214-ФЗ.

8.6. Застройщик не несет ответственности по Договору, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.7. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных п. 3.3 настоящего Договора, неявики Дольщика для подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Цены Договора и обязательство по передаче Квартиры является встречным по отношению к платежным обязательствам Дольщика.

8.8. Если Дольщик отказался принимать Квартиру по причине выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать акт приема-передачи Квартиры в течение 10 (десяти) дней, согласно п. 3.5 настоящего Договора. Период времени после подписания Акта осмотра не будет включен



в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

## **9.ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон в любое время.

9.3. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

9.4. При одностороннем отказе Дольщика от исполнения условий настоящего Договора (по инициативе Дольщика в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств) – Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от общей Цены Договора. При этом, Дольщик письменно обращается к Застройщику за возвратом оплаченных по Договору сумм.

9.5. Стороны договорились, что в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, он письменно обращается в банк и к Застройщику за возвратом оплаченных по Договору сумм и (или) процентов / неустоек в пользу Застройщика по основаниям, указанным в п. 9.4 настоящего Договора

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

9.7. Стороны договорились, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора, (ст. 451 ГК РФ) не будет основанием для расторжения настоящего Договора.

9.8. Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

## **10.ФОРС-МАЖОР**

10.1. 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 настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

10.2. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10.3. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках настоящего Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

## **11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов газоснабжения, электроэнергетики созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно – правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется предоставить Застройщику такое согласие.

Дольщик выражает свое согласие на передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Квартиры), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с требованиями действующего законодательства. Дольщик подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

11.2. 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.

11.3. Дольщик (/его представитель) дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О

персональных данных» на обработку своих персональных данных, в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и оказания сопутствующих услуг. Дольщик, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных любым третьим лицам, в том числе, Эскроу-агенту, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Дольщик дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре. Согласие дается бессрочно до отзыва согласия субъектом персональных данных.

11.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть исходя из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Досудебный порядок рассмотрения спора обязателен для Сторон, срок рассмотрения претензии – в течении 30 (Тридцати) дней с момента направления Стороной.

11.5. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов, паспортных данных Стороны обязаны извещать друг друга в течение 7 (семи) дней в письменной форме. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.6. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Дольщик подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Дольщик подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.7. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все существенные изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

11.8. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика.

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:	Дольщик:
<p><b>ООО «СЗ «Охта»</b>            ОГРН 1224700017156            ИНН 4705096965 КПП 470501001            Местонахождение: 187032, Ленинградская обл., м.р-н Тосненский, с.п. Тельмановское, п. Тельмана, зд. 28а, оф. 53            р/сч в RUR № 40702810106000100687            в <b>СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ</b> Ф-Л ПАО  <b>"ПРОМСВЯЗЬБАНК"</b>, Санкт-Петербург,            к/сч № 30101810000000000920            БИК 044030920            тел.: +7 (812) 574-47-47            сайт: isk-vita.ru, e-mail: info@isk-vita.ru</p> <p>Генеральный директор            _____ /Бова В.С./</p>	<p>Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____, дата рожде            _____, паспорт РФ _____, выдан _____            подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____            тел. +7 (____) _____ - ____ - ____            СНИЛС: _____            Электронная почта: _____            Реквизиты для почтовой рассылки: _____            Индекс: _____</p>

## Перечень работ по внутренней отделке квартиры

к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома **средней этажности со встроенными помещениями** по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное II. кадастровый № 47:07:0404005:323 (Этап 4.1 Корпус 3) от « » \_\_\_\_\_ 2023 г.

По взаимной договоренности сторон Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ и материалов:

**Цветовая схема отделки – «Серого оттенка» / «Бежевого оттенка»**

**(четные этажи светло-серого оттенка, нечетные этажи светло-бежевого оттенка)**

<b>Комната:</b>	Натяжной потолок Стены: обои под покраску Пол: ламинат с установкой плинтуса ПВХ Дверь межкомнатная (экошпон), за исключением квартиры-студии
<b>Коридор:</b>	Натяжной потолок Стены: обои под покраску Пол: ламинат с установкой плинтуса ПВХ
<b>Кухня:</b>	Натяжной потолок Стены: обои под покраску Пол: ламинат с установкой плинтуса ПВХ Дверь межкомнатная (экошпон)
<b>Ванная комната:</b>	Натяжной потолок с точечными светильниками Стены: кафель Пол: кафель Монтаж акриловой ванны. В квартире-студии установка душевой кабины Монтаж раковины с тумбой в сборе Монтаж унитаза в сборе Монтаж смесителя Монтаж смесителя с душевой лейкой Монтаж полотенцесушителя Дверь межкомнатная (экошпон) Монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации от стояков до точек подключения сантехнических приборов Зашивка стояков водоснабжения и канализации с устройством ревизионного люка
<b>Балкон/Лоджия:</b> (при их наличии)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Остекление</li> <li>• Полы, стены, потолок - без отделки.</li> </ul>
<b>Приборы учета:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Входная металлическая дверь</li> <li>• приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;</li> <li>• установка счётчиков тепла (коллекторные ниши),</li> <li>• установка электросчётчика,</li> <li>• установка счётчиков горячего и холодного водоснабжения</li> </ul>
	электрическая разводка по квартире согласно проекту
	монтаж розеток и выключателей согласно проекту;
	установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты согласно проекту;
	Установка домофона

<b>Застройщик:</b> Генеральный директор ООО «СЗ «Охта»  _____ /Бова В.С./	<b>Дольщик:</b>   _____ / _____
---	--

**Расположение квартиры в доме**

к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома **средней этажности со встроенными помещениями** по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное II. **кадастровый № 47:07:0404005:323** (Этап 4.1 Корпус 3) от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

<p><b>Застройщик:</b>                  Генеральный директор                  ООО «СЗ «Охта»</p> <p style="text-align: right;">_____/Бова В.С./</p>	<p><b>Дольщик:</b></p> <p style="text-align: right;">_____/_____</p>
--	--