

ДОГОВОР № РК4-___Н

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 4)

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2024 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, именуемое в дальнейшем «Застройщик», 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 II (Этап 4.1 Корпус 4), 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 нежилое помещение (Промтовары) с условным номером _____, имеющие следующие проектные характеристики: общей площадью _____ кв.м, расположенное в строительных осях: _____ на _____ этаже, в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (далее - «Помещение»), входящее в состав 8-ми этажного Многоквартирного жилого дома, общей площадью 15 442,03 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	№ Нежилого помещения	Этаж	Общая проектная площадь помещения (м.кв.)	Строительные оси
4					

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

Площадь Помещения, 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 Помещения и коробов для инженерных коммуникаций (при их наличии).

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

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

Расположение дверных и оконных проемов, перегородок, инженерного и иного оборудования в Помещение

указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, а также размеры частей Помещения 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 Помещения 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).

Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы водоснабжения, отопления, вентиляции могут быть проведены в Помещении как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).

1.3. По соглашению сторон в Помещении, 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 Помещения, 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 участниками строительства: 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 участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, 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 доверенность 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.

1.5. Подписанием Договора Дольщик выражает (дает) свое согласие на размежевание (т.е. раздел, изменение размеров и границ) земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом/Помещение, 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 Многоквартирным домом/Помещением. При этом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа Дольщикам к объектам недвижимого имущества, входящим в состав Многоквартирного дома и/или на земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, Застройщик обязуется установить на своем прилегающем земельном участке сервитут (предоставить право прохода и проезда) в пользу Дольщика.

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-RU47504301-028K-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 ПОМЕЩЕНИЯ

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

3.2. Согласно п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Помещения 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 Помещения к приемке и о необходимости явиться для приемки Помещения может быть отправлено досрочно.

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

3.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Помещения, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, если сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Помещения 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 Помещения, указанного в п. 3.1 настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за почтовую организацию, оказывающую услуги связи. Либо Дольщик получил сообщение о готовности Помещения к приемке и необходимости принять Помещение, но не явился для приемки Помещения, а в сообщении о готовности Помещения 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 Помещения, 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 Помещения при несоответствии качества Помещения условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, указав их в Акте осмотра Помещения с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт осмотра). Акт осмотра Помещения с указанием дефектов должен быть мотивированным. В случае согласия Застройщика и подтверждения наличия и объема выявленных дефектов/недостатков в Помещении, 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.

Под существенным нарушением требований о качестве Помещения понимается непригодность Помещения в целом, либо каких-либо его частей для использования в соответствии с целевым назначением.

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

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

Не является нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке:

создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества), не предусмотренных первоначальной проектной документацией, дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников Объектов долевого строительства Многоквартирного дома, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения управляющей компании, эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома, и т.п.) на любых этажах Многоквартирного дома, (при наличии таковых по проекту);

- сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения.

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация (при наличии таковых по проекту),

- создание вентиляционных каналов и шахт в Объекте, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Объекта в пределах 5% проектной площади Объекта (при наличии таковых по проекту);;

- замена видов и типов электрических концевых приборов (в случае если их установка предусмотрена Договором);

- изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов;

- замена видов и типов отопительных батарей;

- замена вида и типа входной двери;

- замена вида и типа счётчика, электрического щитка;
- размещение в помещении объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилях и т.д.);
- отклонение помещений, входящих в состав Помещения, самого Помещения, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Помещения Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта (при наличии таковых по проекту);
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках (при наличии таковых по проекту);
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, 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.

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 Помещения и/или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Помещения со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

Дольщик обязан принять Помещение по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от приемки Помещения 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 Помещения 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 Помещения 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 Помещения в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Помещения по почте.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Помещения в предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Помещения (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 приемки Помещения, 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 Помещения.

При этом риск случайной гибели Помещения 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 Помещения 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 Помещение, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления **в собственность**.

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

4.3. Застройщик гарантирует, что права на Помещение, указанную в п.1.2 настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4.4. Одновременно с приобретением права собственности на Объект, Дольщик приобретает также долю в общем имуществе Многоквартирного дома. При этом Доля в праве на общее имущество Многоквартирного дома будет пропорциональна размеру общей площади Помещения Дольщика, указанной в п. 1.2 настоящего Договора. По окончании строительства допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно его проектной площади на условиях Договора.

Руководствуясь положениями п.2 ст.552 Гражданского Кодекса РФ и ст.35 Земельного Кодекса РФ, одновременно с приобретением Дольщиком прав на Помещение по результатам строительства Объекта Застройщик передает, а Дольщик принимает долю в праве общей долевой собственности на указанный в пункте 1.1. настоящего договора Земельный участок пропорционально площади передаваемого в собственность Дольщика Помещения в общей площади, принадлежащие иным лицам помещений в Объекте

4.5. Право собственности на Помещение 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 _____ (_____) рублей 00 копеек из расчета _____ (_____) руб. ____ коп. за 1 кв.м. общей площади Помещения, 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 депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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;

В СЛУЧАЕ ЕСЛИ БУДЕТ АККРЕДИТИВ

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, подтверждающей 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, подписанной 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, являющиеся условиями исполнения аккредитива.

5.4. Уплата Цены Договора производится Дольщиком в безналичном порядке – он 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 Дольщиком в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется Банком эскроу-агентом путем перечисления средств Дольщика с счета-эскроу, на 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.

5.7. Если общая площадь Помещения (площадь всех частей Помещения), передаваемая Дольщику после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, чем проектная площадь, указанная в п. 1.2, Дольщик освобождается от доплаты за превышение площади более чем на 1 (один) кв.м. в пользу Застройщика.

Если общая площадь Помещения (площадь всех частей Помещения), передаваемая Дольщику после обмеров ПИБ будет меньше проектной площади, указанной в п. 1.2., более чем на 1 (один) кв.м. , Застройщик освобождается от доплаты за уменьшение площади более чем на 1 (один) кв.м в пользу Дольщика.

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 Помещения с момента подписания акта приема-передачи Помещения.

6.1.3. Дольщик вправе уступить права требования по договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном ГК РФ, с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Помещения. 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 Помещение только с письменного согласия Застройщика. 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 Помещения, срока устранения недостатков, процентов за пользование денежными средствами Дольщика, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Помещения).

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) и Уполномоченным 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 Помещения. 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 Помещению, 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 Помещение, Дольщик обязуется не производить в Помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Помещении и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

Самовольная перепланировка и (или) переустройство Помещения, выполненные Дольщиком до приемки Помещения по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником отдельные и неотделимые улучшения в Помещении возмещению Участнику не подлежат.

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

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

Просрочка исполнения обязательства Дольщиком по приемке Помещения 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 Помещения ПИБ и увеличением общей площади Помещения по отношению к общей проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Стороны производят взаиморасчеты, о чем в обязательном порядке 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 Помещения.

Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму за фактическое увеличение площади Помещения 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 Помещения.

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

6.1.12. Дольщик соглашается нести все расходы по содержанию Помещения, осуществлять оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приёма-передачи Помещения 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 Помещение.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан передать Дольщику Помещение, 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 Помещения к передаче.

6.2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

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

6.2.6. 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.

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

6.3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК, КАЧЕСТВО ПОМЕЩЕНИЯ

6.3.1. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Помещения Дольщику по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), 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 слабым токовым сетям Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Помещения, в т.ч. менял место расположения 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 Помещения в Многоквартирном жилом доме.

6.3.3. Если Помещение 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 Помещения, Дольщик обязуется принять Помещение 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 приема-передачи Помещения.

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

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 приемки Помещения), 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 Помещения Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных п. 3.3 настоящего Договора, неявики Дольщика для подписания Акта приема-передачи Помещения.

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

8.8. Если Дольщик отказался принимать Помещение по причине выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать акт приема-передачи Помещения 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 Помещения, 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 Помещения.

9.7. При расторжении Договора по любым причинам, денежная сумма, оплаченная Дольщиком в счет Цены Договора за счет собственных средств, подлежит возврату Банком в порядке и сроки, предусмотренные Законом №214-ФЗ в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

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

9.9. 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 Помещения), 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. Также Дольщик (/его представитель) дает свое согласие на передачу своих персональных данных эскроу-агенту.

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 течение 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.

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>ООО «СЗ «Охта» ОГРН 1224700017156 ИНН 4705096965 КПП 470501001 Местонахождение: 187032, Ленинградская обл., м.р-н Тосненский, с.п. Тельмановское, п. Тельмана, зд. 28а, оф. 53 Залоговый счет № 40702810006000103496 в СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК", 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>Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт РФ _____, выдан _____ дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, тел. +7 (____) _____ - ____ - ____ СНИЛС: _____ Электронная почта: _____ Реквизиты _____ для _____ почтовой _____ рассылки: _____</p>
<p>Генеральный директор _____ /Бова В.С./</p>	<p>_____ / _____ /</p>

**Перечень
работ по внутренней отделке Помещения**

к Договору РК4-___Н 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 4) от «___» ____ 2024 г.

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

С выполнением следующих работ и материалов:

- пол - цементная стяжка
- Двери с энергоэффективными стеклопакетами;
- приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;
- электрическая разводка согласно проекта;
- установка электросчётчика, теплосчётчика, счётчиков горячего и холодного водоснабжения;
- системы холодного, горячего водоснабжения и канализация – стояки (без разводки трубопроводов);
- установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты.

Помещение передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:

- Без подготовки под чистовую отделку;
- Без дверей и встроенной мебели;
- Без настилки всех видов полов;
- Без приобретения и оклейки стен обоями.

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

РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМЕ

к Договору РК4-____Н 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 4) от «__» ____ 2024 г.

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