

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС»**

# Договор № 01-2020-ОК7

---

участия в долевом строительстве участия  
жилого комплекса «Образцовый квартал 7»  
по проекту «жилой комплекс от проезда № 1 до улицы Образцовая  
и проездом № 4 от улицы Кокколевская до проезда 1» -  
по адресу: г. Санкт – Петербург, поселок Шушары, Пулковское,  
участок 571, участок 3

«\_\_» декабря 2020 года

# Город Санкт-Петербург

## Договор № 01- 2020-ОК7 участия в долевом строительстве

г. Санкт – Петербург

«\_\_» декабря 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Терминал-Ресурс»**, ОГРН 1147847391834, ИНН 7820338713, расположенное по адресу: 196140, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Кокколевская (Пулковское), д.1, лит. А, пом. 24-Н, комн. 1.71, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Мурашева Виктора Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **г. Санкт – Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 571, участок 3**, жилой комплекс, состоящий из 2-х многоквартирных жилых домов (далее по тексту – **Объект**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику жилое помещение (далее по тексту – **Квартиру**), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.

1.2. Характеристики многоквартирного жилого дома 1, в котором расположена Квартира, подлежащая передаче Дольщику:

1.2.1.	Вид:	<b>многоквартирный жилой дом 2</b>
1.2.2.	Количество этажей	5
1.2.3.	Общая площадь	10892,6 кв. м.
1.2.4.	Материал наружных стен и каркаса дома:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
1.2.5.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
1.2.6.	Класс энергоэффективности по Приказу Минстроя РФ № 399/ПР от 06.06.2016/класс энергосбережения по СП 50.1330.2012	С/А++
1.2.7.	Сейсмостойкость	5 и менее

1.2.8. Расположение многоквартирных жилых домов Объекта и строительные номера многоквартирных жилых домов Объекта указаны на плане расположения многоквартирных жилых домов Объекта, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.3. Квартира, подлежащая передаче Дольщику, имеет следующие характеристики:

1.3.1.	Строительный номер жилого многоквартирного дома	<b>1 (один)</b>
1.3.2.	Условный номер Квартиры	
1.3.3.	Назначение	Жилое
1.3.4.	Этаж	
1.3.5.	Номер подъезда	
1.3.6.	Проектная общая площадь Квартиры, кв. м.	

1.3.7.	Количество комнат		
1.3.8.	Проектная площадь комнат: Условный номер комнаты/площадь, кв. м.	Комната 1	
1.3.9.	Проектная площадь помещений вспомогательного использования: наименование помещения/площадь, кв. м. (площадь лоджии указана без понижающего коэффициента)	Кухня	
		Коридор	
		Совмещенный санузел	
		Лоджия/балкон	
1.3.10.	Проектная приведенная площадь Квартиры, кв. м, с учетом площадей балконов и лоджий и соответствующим понижающим коэффициентом)		

Указанные проектные площади, номер многоквартирного жилого дома, номер подъезда, номер квартиры являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства технического паспорта на Объект.

Проектная приведенная площадь Квартиры - сумма площадей всех жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, а также площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балкона с понижающим коэффициентом 0,3

1.3.11. План Квартиры, включающий ее описание и местоположение в многоквартирном жилом доме, отражен на плане этажа многоквартирного жилого дома 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

1.3.12. Стороны договорились, что Застройщик передает Дольщику Квартиру в следующем техническом состоянии:

№	Перечень работ	Выполняется да/нет
1	Подготовка под отделку (окраску) потолков	нет
2	Подготовка под отделку межквартирных, межкомнатных стен и перегородок	нет
3	Внутренняя поверхность кирпичной наружной стены оштукатурена	да
4	Подготовка цементно – песчаного основания для устройства самовыравнивающегося пола	да
5	Пол и потолок балконов и лоджий - монолитный железобетон	да
6	Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле	да
7	Облицовка керамической плиткой стен в ванной и санузле	нет
8	Установка полотенцесушителя	нет
9	Установка ванны	нет
10	Установка унитаза с бачком	нет
11	Установка раковины	нет
12	Установка входного дверного блока (металлический противопожарный с замком)	да
13	Установка внутренних дверных блоков	нет
14	Установка оконных блоков (металлопластиковые окна с двухкамерным теплопакетом). В предусмотренных проектом помещениях, оконные блоки имеют встроенные приточно-вентиляционные клапаны	да
15	Установка балконных дверей (металлопластиковые балконные блоки с двухкамерным теплопакетом)	да
16	Установка подоконных досок и монтаж (отделка) оконных откосов	нет
17	Остекление лоджии (балкона) алюминиевая свето-прозрачная конструкция с холодным остеклением	да
18	Прокладка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в санузлы квартиры	да

19	Прокладка стояков канализации	да
20	Разводка по квартире трубопроводов холодной, горячей воды и канализации	нет
21	Установка на лестничной площадке запорного крана на трубопроводах холодного и горячего водоснабжения	да
22	Установка на лестничной площадке приборов учета расхода горячей и холодной воды	да
23	Устройство водяного тёплого пола с установкой коллектора разводки отопления по комнатам	да
24	Установка покомнатных термостатов и автоматики для поддержания температуры	да
25	Внутренняя электрическая проводка с установкой розеток, выключателей и выводами проводов для освещения, а также розетка для электроплиты	да
26	Установка двухтарифного электросчетчика на лестничной площадке	да
27	Установка автономных пожарных извещателей	да
28	Подключение телевизионной антенны, телефона, интернета от щитка на лестничной площадке по проложенной к квартире трубе	нет
29	Установка электроплиты	нет
30	Установка кухонной мойки со смесителем воды	нет

Отделочные работы выполняются в соответствии с СП 71.13330.2017 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные отделочные покрытия», МДС 12-30.2006 Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ.

Требования к оштукатуренным поверхностям – для простой штукатурки.

Требования к бетонным поверхностям конструкций – категория А7 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

1.3.13. После завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, номер Квартиры, окончательная ее планировка, окончательные размеры Квартиры определяются на основании сведений, содержащихся в Ведомости помещений и их площадей, а также поэтажного плана, составленных в отношении Объекта (его части).

1.4. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Дольщик за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Также у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.5.1. Разрешение на строительство, выданное Застройщику Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30 октября 2020 года № 78-016-0547-2020;

1.5.2. Запись регистрации № 78:42:1850206:2174-78/006/2018-1 от 13.04.2018 в Едином государственном реестре недвижимости о регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 78:42:1850206:2174, по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 571, участок 3, площадью 17193 кв. м., на котором осуществляется строительство Объекта;

1.5.3. Проектная декларация, утвержденная Застройщиком и опубликованная на сайте <https://наш.дом.рф/>;

1.5.4. Заключение № ЗОС/091/78-001623 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2., 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга 23 декабря 2020 года.

1.6. 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 Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

## 2. Сроки строительства. Порядок передачи Квартиры.

## Качество Квартиры и Объекта

- 2.1. Застройщик намерен осуществить ввод Объекта в эксплуатацию не позднее 30 октября 2023 года. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.
- 2.2. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 30 апреля 2024 года. Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не имеет права отказаться от досрочной приемки Квартиры. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является его неотъемлемой частью.
- 2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия квартиры по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 2.4. Дольщик принимает от Застройщика указанную в п. 1.3. настоящего Договора Квартиру в соответствии с нижеследующим порядком:
- 2.4.1. Застройщик письменно, не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении (по адресу, указанному в настоящем Договоре), уведомляет Дольщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и готовности передать Квартиру;
- 2.4.2. Дольщик в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществляет осмотр Квартиры. При отсутствии у Дольщика замечаний он подписывает Акт приема-передачи Квартиры;
- 2.4.3. Дольщик до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее по тексту – Акт о несоответствии) и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте о несоответствии.
- Дольщик (в соответствии с положениями ст. 720 ГК РФ) лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.
- 2.4.4. В случае неявки Дольщика в предусмотренный уведомлением Застройщика (п.п. 2.4.2. настоящего Договора) срок для осуществления осмотра Квартиры, Квартира признается принятой Дольщиком без претензий на 30 (тридцатый) календарный день со дня наступления срока, предусмотренного уведомлением Застройщика (п.п. 2.4.2. настоящего Договора). При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Дольщику;
- 2.5. Застройщик обязан осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.
- 2.6. Стороны признают, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта и Квартиры в целом СНИП, СП, СанПиН и Проекту согласно законодательству.
- 2.7. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику.
- 2.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.
- 2.9. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры: двери, фурнитуру, окна, трубы, электропроводку и тому подобное, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

2.10. Дольщик обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работ, которые затрагивают фасад Объекта и/или его элементы, влекущие изменение архитектурного облика.

Независимо от регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, работы по перепланировке могут выполняться только при наличии согласованного в установленном порядке проекта перепланировки.

2.11. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам по строительным нормам и правилам отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Квартиры может отличаться от площадей, указанных в п. 1.3. настоящего Договора. Стороны признают, что изменение приведенной площади Квартиры в пределах 5% проектной площади не является нарушением условий настоящего Договора, а также существенным нарушением требований к качеству Квартиры. При этом изменение приведенной площади Квартиры учитывается для определения цены Договора в порядке п.п. 3.3. и 3.4. настоящего Договора.

Фактическая площадь Квартиры определяется на основании проводимого первичного технического учета и/или технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

2.12. Стороны признают, что изменение отделки мест общего пользования Объекта не является существенным нарушением требований к качеству Объекта.

2.13. Стороны признают, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Объекте и/или Квартире при условии их согласования с соответствующими государственными организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в том числе:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и/или технической инвентаризации и/или кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

### 3. Цена Договора

3.1. Цена Договора включает в себя стоимость всех затрат на строительство Объекта, в том числе стоимость услуг Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

3.2.1. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком (Депонентом) путем внесения денежных средств (далее по тексту также – Депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – «счет эскроу»), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург»)), зарегистрированном Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения и адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 3295050 (далее по тексту – «Эскроу-агент»), с которым у Застройщика (Бенефициара) заключено Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи №Э/2020/17 "25" декабря 2020 года, для их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Депонентом, Эскроу-агентом и Бенефициаром (далее – Договор счета эскроу), с учетом следующего.:

- Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек;
- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: \_\_\_\_\_
- Срок условного депонирования – до «30» апреля 2024 года.

3.2.2. Дольщик вносит депонируемую сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, на счет эскроу с аккредитива, открытого на имя Дольщика в Банке согласно п.3.2.3. настоящего Договора.

3.2.3. В срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Дольщик открывает в Банке безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на часть цены Договора при соблюдении следующих условий:

- сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек;
- вид аккредитива: покрытый, безотзывный;
- Платательщик и Получатель: \_\_\_\_\_;
- Банк-эмитент и Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- условия оплаты: без акцепта;
- срок действия аккредитива: 90 (девяносто) дней с момента открытия аккредитива;

Иные условия аккредитива определяются Дольщиком в заявлении на открытие аккредитива.

3.3. В случае, если фактическая площадь Квартиры превысит общую приведенную площадь Квартиры, указанную в п.1.3.10 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м., Дольщик доплачивает Застройщику недостающую сумму до даты подписания Акта приема-передачи исходя из следующей формулы: цена Договора, указанная в п.3.2. настоящего Договора, / (разделить) на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в п.1.3.10. Договора \* (умножить) на разницу в квадратных метрах между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.3.10. Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры.

3.4. В случае, если фактическая площадь Квартиры будет меньше общей приведенной площади, указанной в п. 1.3.10. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в течение одного календарного месяца с даты 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, исходя из формулы, указанной в п.3.3. настоящего Договора.

## **4. Права и обязанности Сторон**

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

4.1.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик по письменному запросу Дольщика информирует его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принять Квартиру в порядке, предусмотренном главой 2 настоящего Договора.

4.1.4. Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном главой 2 настоящего Договора.

4.1.5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе до момента оплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

4.1.6. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.7. После подписания Акта приема-передачи Квартиры и после постановки Объекта на кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Квартиру в порядке ст. 16 Закона № 214-ФЗ. В таком случае, Застройщик уведомляет Дольщика о намерении воспользоваться данным правом в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры.

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

4.2.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Дольщик обязан принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном главой 2 настоящего Договора.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.4. Дольщик обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора передать 2 (два) экземпляра Договора Застройщику для его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также необходимые для такой регистрации документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя, указанного Застройщиком (в случае, если он поручает осуществление действий по регистрации настоящего Договора Застройщику), оригинал платежного поручения об уплате государственной пошлины. Также Дольщик обязан предоставить Застройщику нотариальное согласие на совершение действий, предусмотренных п. 8.10. настоящего Договора

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. При нарушении Дольщиком сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, 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.

5.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении данного Договора в порядке, установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

5.3. В случае нарушения предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора срока передачи Объекта Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки в двойном размере.

5.4. Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта и/или Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта и/или Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта и/или Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта и/или Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией 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.

5.6. Стороны несут ответственность также в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

## **6. Действие и расторжение Договора**



6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт – Петербургу, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2. Стороны обязуются осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, при условии получения Застройщиком уведомления об открытии аккредитива, в порядке предусмотренном п. 3.2.3. настоящего Договора.

6.3. В случае, если настоящий Договор не передан на регистрацию в срок, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора по вине Дольщика, и в том числе вследствие его бездействия (п. 4.2.4.), обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, будут считаться прекращенными без каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.3. настоящего Договора, с любым третьим лицом. При этом Застройщик имеет право потребовать возмещения Дольщиком причиненных убытков в размере 30000 (тридцать тысяч) рублей.

6.4. Дольщик вправе до передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия данного заявления Застройщиком, последний вправе установить условием расторжения настоящего Договора уплату отступного (ст. 409 Гражданского кодекса РФ) в размере не более 10% от цены Договора.

6.5. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в настоящем Договоре, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части сроков передачи Квартиры пропорционально срокам окончания строительства. Руководствуясь ч. 2 ст. 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению, что отсутствие письменных возражений Дольщика, направленных Застройщику заказным письмом с уведомлением с описью вложения, в течение одной календарной недели с момента получения уведомления Застройщика, означает его согласие с новыми сроками окончания строительства и передачи Квартиры, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

6.6. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.7. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон.

6.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

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

6.10. При расторжении настоящего Договора денежные средства со счета эскроу, внесенные Депонентом в счет уплаты цены Договора (Долевого взноса), подлежат возврату Эскроу – агентом на банковский счет Депонента, реквизиты которого указаны в Договоре счета эскроу, в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ и Договором счета эскроу.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, то есть событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

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

## 8. Прочие условия

8.1. По окончании строительства Объекта, в целях его нормальной эксплуатации, Дольщику будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Объект организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Объекта).

8.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Квартиры во введенном в эксплуатацию Объекте оплачиваются Дольщиком на основании счетов, выставяемых эксплуатирующей Объект организацией с момента принятия Дольщиком от Застройщика Квартиры, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Объекта, независимо от момента начала использования Квартиры и от факта регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

8.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру, указанную в п. 1.3. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

8.4. Дольщик подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, об Объекте, о проектных характеристиках Объекта и Квартиры в полном объеме.

8.5. Дольщик подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией, опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/> и подтверждает, что опубликование на сайте <https://наш.дом.рф/> изменений к проектной декларации является надлежащим направлением юридически значимого сообщения в порядке п. 2 ст. 165 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.6. Дольщик подтверждает, что он уведомлен о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, находится в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, КПП 783501001), о чем в едином государственном реестре недвижимости сделаны записи № 78:42:1850206:2174-78/006/2018-5 от 13.04.2018, 78:42:1850206:2174-78/006/2018-4 от 13.04.2018, 78:42:1850206:2174-78/006/2018-6 от 26.11.2018, 78:42:1850206:2174-78/006/2019-8 от 27.03.2019, 78:42:1850206:2174-78/006/2019-10 от 02.09.2019, 78:42:1850206:2174-78/006/2019-11 от 27.12.2019, 78:42:1850206:2174-78/006/2019-12 от 16.07.2020

ПАО «Банк «Санкт-Петербург» предоставило Застройщику согласие, предусмотренное п. 2 ч. 6 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.7. Дольщик на основании положений Федерального Закона РФ № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение), использование, распространение (передачу, обезличивание, блокировку и уничтожение), а также осуществление любых иных действий с его персональными данными (включая полученные от него и/или от любых третьих лиц) с учетом действующего законодательства (ФИО, год, месяц, дата и место рождения, адрес, телефон, семейное, социальное положение, имущественное положение, образование, профессия, место работы, состояние здоровья и другую информацию) с целью заключения с Застройщиком настоящего Договора, последующей передачей в собственность Дольщика построенной Застройщиком Квартиры, государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика или других лиц, предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах. Дольщик подтверждает своё согласие на предоставление и обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных», а также предоставление информации, включая персональные данные, третьим лицам в связи с вышеуказанными целями, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства.

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором. При этом Застройщик хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

8.8. Настоящий договор считается действительным и не подлежит расторжению при внесении изменений в проект строительства (раздел II Проектной декларации), включая изменения:

- состава собственников земельного участка;
- технических характеристик (параметров) строящегося (создаваемого) Объекта и Квартиры;
- состава общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и Квартиры и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;
- планируемой стоимости строительства (создания) Объекта;
- образования из земельного участка иных земельных участков при разделе, объединении, перераспределении или выделе;
- увеличения процента застройки в границах земельного участка (вновь образованных земельных участков).

Застройщик извещает Дольщика о произошедших изменениях посредством опубликования изменений, вносимых в Проектную декларацию.

8.9. Дольщик дает свое согласие на передачу построенных в составе Объекта внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внеплощадочных инженерных сетей и коммуникаций ресурсоснабжающим и/или обслуживающим организациям.

8.10. Заключение настоящего Договора Дольщик предоставляет свое согласие на:

- строительство в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, иных объектов капитального строительства, кроме Объекта;
- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;
- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельным участком, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект.

Стороны договорились, что изменение площади Земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора.

8.13. Стороны признают, что Общее имущество – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности участникам долевого строительства, включающее в себя, в том числе: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 3) Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на земельном участке объекты.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. 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.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами путем переговоров. При неурегулировании спора путем переговоров, Стороны обращаются в суд в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

9.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 (пятнадцати) календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

9.5. Все письма, уведомления и сообщения (далее – Корреспонденция) в рамках настоящего Договора должны направляться в письменной форме. Корреспонденция будет считаться направленной надлежащим образом, если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлена лично по адресам Сторон, указанным в главе 10 настоящего Договора. При этом Стороны условились о том, что наряду с письменной формой допускается обмен Корреспонденцией с использованием факсимильной и электронной связи.

9.6. Корреспонденция считается полученной:

- в случае личной доставки – на дату вручения, указанную на копии уведомления или (сообщения) получившим ее лицом;

- в случае направления заказным письмом – в день, указанный на штемпеле почтового отделения получателя корреспонденции, но не позднее, чем по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты отправки, указанной в почтовой квитанции или реестре почтовых отправлений;

- в случае направления курьерской почтой – на дату доставки, указанную в документах курьерской службы;

- при использовании электронной связи - в день отправления сообщения электронной почты при условии подтверждения получения в тот же день путем ответа на электронное сообщение (с приложением копии сообщения) с пометкой «получено» и указанием даты получения.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт – Петербургу.

9.9. Приложением к настоящему Договору являются:

9.9.1. Приложение № 1: План расположения многоквартирных жилых домов Объекта.

9.9.2. Приложение № 2: План расположения Квартиры на этаже многоквартирного жилого дома.

## 10. Адреса и реквизиты Сторон

**Дольщик:**

**Застройщик:**

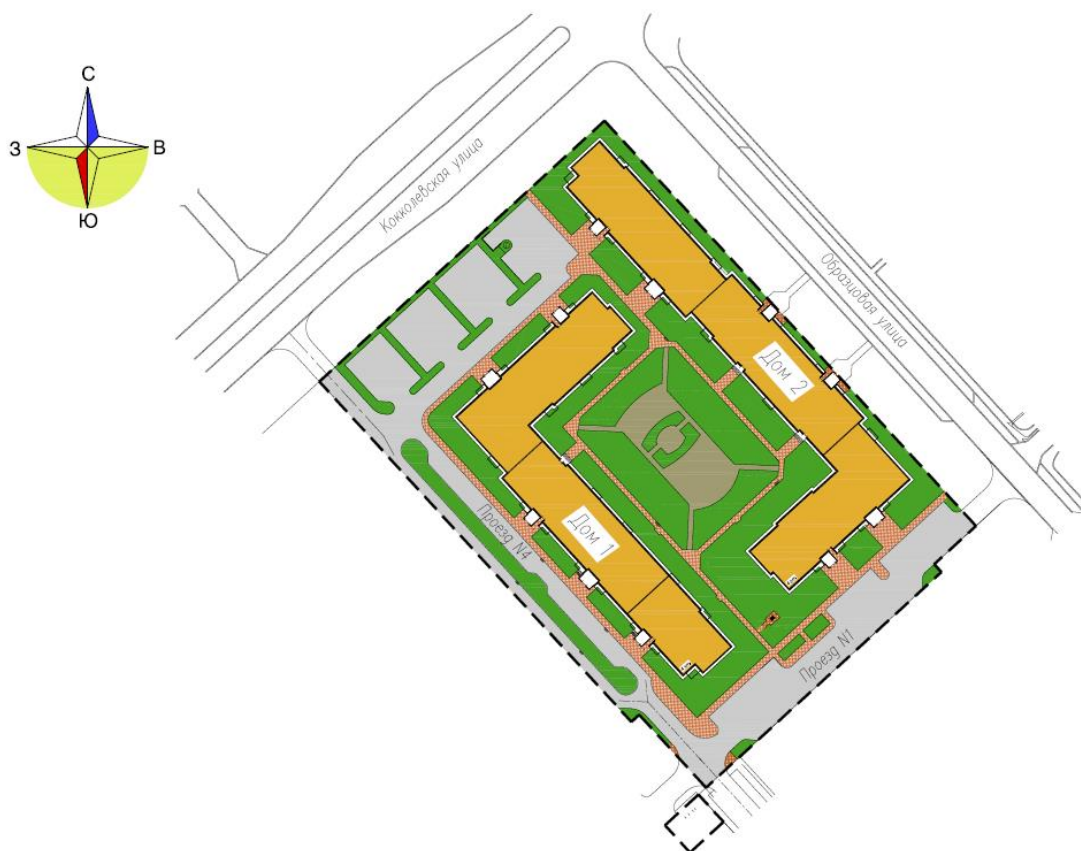
**ООО «СЗ «Терминал-Ресурс»**

ОГРН 1147847391834  
ИНН 7820338713 КПП 782001001  
196140, г. Санкт-Петербург,  
пос. Шушары, ул. Кокколевская  
(Пулковское), д.1, лит. А,  
пом. 24-Н, комн. 1.71  
р/с 40702810790550002512  
ПАО «Банк Санкт-Петербург»  
г. Санкт-Петербург  
к/с 30101810900000000790,  
БИК 044030790  
телефон: +7 812 611 09 32  
адрес электронной почты: [office@devcent.ru](mailto:office@devcent.ru)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Мурашев В.А.

**План  
расположения многоквартирных жилых домов Объекта**



Дольщик:

Застройщик:  
Генеральный директор

Мурашев В.А.

**План**  
**расположения Квартиры на этаже многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_**

Дольщик:

\_\_\_\_\_

Застройщик:  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Мурашев В.А.