

**ДОГОВОР № XXXXX-  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

“\_\_” \_\_\_\_\_ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЧЕРНИКА», ИНН 7806570383, КПП 780601001, зарегистрированное 26.02.2020 за ОГРН 1207800027654, адрес: г. Санкт-Петербург, проспект Новочеркасский, д. 33 корп. 2 литера А пом. 18-Н, офис 1, именуемое далее «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**гражданин(ка) РФ (для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства)** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) далее «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее – Закон № 214-ФЗ) о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Десяткино на земельном участке с кадастровым номером: 47:07:0711004:2415 (далее по тексту - "Объект") и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - **\_-х комнатная** квартира, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь кв.м., площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: этаж \_\_\_\_\_, условный номер (индекс) \_\_\_\_\_, строительные оси: \_\_\_\_\_. Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования) с учетом площади балконов/лоджий (с понижающим коэффициентом), и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области № 47-RU47504308-037К-2021 от 20.04.2021.

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 243/4.4-08 от 24.12.2020, заключенного с Администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

1.6. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя – **ПАО Сбербанк (СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК)**, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г., адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, кор/счет 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, ИНН 7707083893, БИК 044030653 (далее по тексту - "Банк"), на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, право получения, которой было оплачено за счет Кредита.

На основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» после государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Квартира считается находящейся в залоге

(ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Квартиры является Банк, залогодателем – Дольщик. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства одновременно с оформлением права собственности на Квартиру. Последующая ипотека Квартиры, иное ее обременение, ее отчуждение, перепланировка/переустройство не допускаются без письменного согласия Банка.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

### 2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

До полного погашения Банку задолженности по Кредитному договору уступка прав требования по настоящему Договору осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Дольщиком.

2.2.10. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по 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 участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

## 3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **30 июня 2023 года**, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1 Договора. Застройщик дополнительно вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.9 Договора, либо путем смс информирования на номер телефона, указанный в п. 9 Договора.

В случае подписания Дольщиком акта осмотра квартиры до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам, которые приводят к ухудшению качества квартиры и делают квартиру непригодной для проживания. Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.9 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в п.9 Договора). В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в акте осмотра квартиры, оформленном при приемке квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3 Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5 Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

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

3.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

#### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади квартиры,

при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, 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, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электросчетчика без согласования с уполномоченными органами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет \_\_\_\_\_ рублей.

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос (уплатить цену Договора) в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Уплата цены Договора осуществляется Дольщиком (далее также - депонент) путем внесения денежных средств (далее - депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – счет эскроу), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, адрес эл. почты: escrow@sberbank.ru, тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851 (далее по тексту – «Эскроу-агент»), в целях их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между депонентом, эскроу – агентом и бенефициаром (далее – договор счета эскроу), с учетом следующего:

- депонируемая сумма - \_\_\_\_\_ рублей;

- срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу установлен Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;

- срок условного депонирования – до **30 июня 2023 года**.

5.2.1. Оплата долевого взноса осуществляется Дольщиком:

- за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей

- за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей, предоставляемых Банком на основании кредитного договора, заключенного в г. \_\_\_\_\_ между Банком и Дольщиком (далее Кредитный договор). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- - за счёт средств материнского (семейного) капитала в размере \_\_\_\_\_ рублей, предоставленного Дольщику (*владелец сертификата*) на основании Сертификата, удостоверяющего право на материнский (семейный) капитал серия № \_\_\_\_, от \_\_\_\_\_ г., выданного **ФИО** на основании решения государственного учреждения Управления Пенсионного фонда Российской Федерации в городе \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_ в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и на основании Соглашения, заключённого между заёмщиком \_\_\_\_\_ (*указать ФИО*) и \_\_\_\_\_, *местонахождение:* \_\_\_\_\_, **БИК, КПП**, являющейся кредитной организацией по законодательству РФ (именуемый далее «**БАНК**») путём безналичного перевода на корреспондентский счёт № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ отделении \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ с последующим перечислением на счёт эскроу. Перечисление указанных денежных средств осуществляется Банком в течение 3 (трех) банковских дней с даты поступления денежных средств от Территориального органа Пенсионного Фонда РФ на счет Банка, но в любом случае не позднее 60 дней с даты государственной регистрации настоящего Договора..

В случае не поступления на счёт эскроу денежных средств, уплачиваемых за счёт материнского капитала, в указанный в настоящем Договоре срок или поступления денежных средств в меньшем размере, Дольщик обязан внести денежную сумму, составляющую разницу между размером долевого взноса, указанным в п.5.1 Договора и фактически поступившей на счёт эскроу суммой денежных средств в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты истечения срока, установленного Договором

5.2.1.1 Денежные средства в размере долевого взноса перечисляются на счет эскроу:

- с использованием безотзывного покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика.

5.2.2. В целях исполнения обязательств, указанных в п. 5.2.1.1. Договора, Дольщик обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора:

- открыть в свою пользу указанный в п. 5.2.1.1. Договора аккредитив в согласованном с Застройщиком банке-эмитенте на сумму долевого взноса.

Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. При нарушении Дольщиком указанных выше обязательств применяются положения, указанные в абзаце 2 п.8.1 настоящего Договора.

5.2.2.1. Днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива.

5.2.2.2. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.2 Договора на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.2.3. Положения пункта 5.2.1, 5.2.2 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1, 5.2.2. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.3. Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент). Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Дольщик и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

5.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу, настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Сбербанк (эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

5.3.1. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком в ПАО Сбербанк (эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, расположенного в этом же Объекте, в котором расположена квартира Дольщика, либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, направляются ПАО Сбербанк (эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика по целевому Кредитному договору на строительство Объекта, либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара) указанный в разделе 9 настоящего Договора.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров уполномоченного органа. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади квартиры в размере \_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных со строительством Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.6. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.7. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, так и при заключении трехстороннего (между Застройщиком, Дольщиком и третьим лицом) или многостороннего Соглашения о перемене лица в обязательстве, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора), Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло нарушение этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1 Договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в установленных федеральным законом или договором случаях, в том числе в случаях, предусмотренных ч.7 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение или приостановление строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что Квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана в срок, указанный в п. 3.1. Договора;

- существенного изменения проектной документации, в том числе превышения допустимого изменения общей площади передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору, *(далее по ситуации: 1. если указанным Приложением предусмотрен единовременный платеж - «более чем на два месяца», 2. если указанным Приложением предусмотрена периодичность платежей – «систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца»).*

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.7. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик.

7.8. Возврат денежных средств в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется путем перечисления их на счет Дольщика \_\_\_\_\_ *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №*

\_\_\_\_\_, открытый в Банке и зафиксированный Дольщиком в заявлении об акцепте (принятии) условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО Сбербанк, в сроки, установленные в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

Часть долевого взноса, уплаченная за счет средств материнского капитала из бюджета Пенсионного Фонда Российской Федерации в сумме \_\_\_\_\_, подлежит возврату в полном объеме в Пенсионный фонд Российской Федерации (территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации) на счет, с которого осуществлялось перечисление средств.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива, в соответствии с п. 5.2.2.1. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, а также в случае неисполнения Дольщиком обязательства по открытию аккредитива, в срок предусмотренный п. 5.2.2. Договора, настоящий Договор считается

незаклѳченным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.4. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.6. В случае если Стороны не уведомили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

*- если ДДУ с Дольщиком и третьим лицом:* 8.7. Дольщик и Третье лицо дают согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Дольщику и Третьему лицу, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения ими с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления им консультационных и иных услуг, которые могут представлять для них интерес, в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами, а также в целях исполнения обязательств по оплате долевого взноса на сѳет эскроу. Дольщик и Третье лицо согласны, что обработка их персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сѳтл Сити», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, лит. А. оф.4016 вход 159Н пом.15, а также по поручению Оператора ПАО «Сбербанк», а также банками, осуществляющими перечисление денежных средств по договору. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

*- если ДДУ с Дольщиком:* 8.7. Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Дольщику, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами, а также в целях исполнения обязательств по оплате долевого взноса на сѳет эскроу. Дольщик согласен, что обработка его персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сѳтл Сити», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, лит. А. оф.4016 вход 159Н пом.15, а также по поручению Оператора ПАО «Сбербанк», а также банками, осуществляющими перечисление денежных средств по договору. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

8.8. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведѳтся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, на котором ведѳтся строительство Объекта, и образуемых (изменѳнных) земельных участков.

Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта.



8.9. Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора, каких-либо претензий к проектной документации он не имеет.

8.10. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

8.11. Дольщик дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п.3.2, п.3.5 настоящего Договора, на указанные в разделе 9 настоящего Договора телефонные номера, адрес электронной почты.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЧЕРНИКА»**

Адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, ПРОСПЕКТ НОВОЧЕРКАССКИЙ, д 33, корпус 2, литер А, пом 18-Н, офис 1  
ИНН – 7806570383 КПП - 780601001

р/с 40702810406000066861 в СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ОАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" кор/с 3010181000000000920 БИК 044030920

Тел: 812-321-16-16

e-mail: info@brownhouse.ru

**Дольщик:** \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_.

Абонентский номер и адрес электронной почты для передачи кассового чека (бланка строгой отчетности) в электронной форме: \_\_\_\_\_

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Описание местоположения квартиры в Объекте:**

план ОДС должен быть в графической форме (схема, чертеж), отображающей:  
- расположение друг к другу частей ОДС (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, террас), местоположение ОДС на этаже, площади всех частей квартиры.

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору, обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в квартире, а также направление открывания дверей указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

Указанные характеристики квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Основные характеристики Объекта:**

Вид	жилой дом со встроенными помещениями
Назначение	Жилое/нежилое.
Этажность	10
Количество этажей	9
Общая площадь*	Общая площадь здания – 6 219 кв.м.
Материал наружных стен	Материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей
Материалы поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
Остекление балконов и лоджий (при наличии балконов/лоджий)	По проекту (остекление лоджий из алюминиевого профиля)
Класс энергоэффективности**	В (высокий)
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

\*\*Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется после завершения его строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей, и отражается в энергетическом паспорте здания.

**Характеристика передаваемой квартиры**

Проект предусматривает передачу квартиры, указанной в п. 1.2. договора № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_202\_\_г., Дольщику без отделки.

Техническое состояние и комплектация квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:

- наличие входной двери с одним замком, без установки межкомнатных дверей;
- электрооборудование: с устройством межквартирной разводки под электричество, с установкой электрического счетчика; без установки осветительных приборов и электроплиты;
- ГВС, ХВС, канализация, отопление: с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с смонтированными выпусками разводки холодного и горячего водоснабжения с установленными заглушками, стыки канализационных стояков зачеканены, канализационные выпуски оборудованы пробками, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды; без установки смесителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, без разводки горячего и холодного водоснабжения;
- вентиляция: устройство вентиляционных отверстий;
- оконные блоки: с установкой стеклопакетов;
- полы: без производства работ по выравниванию полов;
- стены, потолок: без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без штукатурки стен;
- с «холодным» остеклением лоджий.

Правила проведения отделочных работ в квартире, правила переустройства и перепланировки квартиры.

1. Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Квартиры и за ущерб, причиненный владельцам иных квартир, Многоквартирному дому привлеченными Участником долевого строительства лицами для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) Квартиры. Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно предоставленным в управляющую организацию спискам, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ. В случае нарушения

привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима в Многоквартирном доме или правил выполнения строительных работ, установленных Застройщиком, допуск указанных лиц в Многоквартирный дом прекращается.

2. Остекление балконов (лоджий) Квартиры допускается только после согласования с управляющей организацией.

3. При проведении работ, связанных с изменением системы вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Многоквартирного дома, работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации, Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные государственные органы, а также в управляющую организацию проект проведения таких работ. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов и фреоновых труб, гидравлические испытания дренажной системы, прокладки трубопроводов водопровода и канализации оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет управляющей организации исполнительную документацию; акты освидетельствования; копии паспортов; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ и пр. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и заключения договора между управляющей организацией и поставщиком энергоресурсов.

4. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 3 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

5. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

#### Подписи сторон:

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)