

участия в долевом строительстве жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 20 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БизнесСити», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 17.04.2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1077847297989, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серии 78 №005996622, ИНН: 7811372010, КПП: 781001001, местонахождение: 196191, город Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 708, в лице генерального директора Вдовина Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин/гражданка РФ _____, СНИЛС: _____, гражданство: Российская Федерация, пол: _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный/-ая по адресу: _____, действующий/-ая по своему усмотрению и в своих интересах, именуемый/-ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером **78:14:0007677:1538** площадью 61 954 +/-52 кв. м., расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В**, категория земель: земли населенных пунктов (далее - Земельный участок) осуществить строительство жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Земельный участок предназначен для строительства Многоквартирного дома в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №1236 от 30.09.2008 года (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 06.10.2015 № 881, от 21.06.2018 №514) "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе".

После завершения строительства Многоквартирного дома в состав общего имущества в Многоквартирном доме поступает только земельный участок, образуемый в границах Земельного участка, предназначенный для размещения и эксплуатации исключительно Многоквартирного дома с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с проектной документацией.

Указанный в Договоре адрес Земельного участка является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

Объектом долевого строительства по Договору является жилое помещение - квартира в Многоквартирном доме, характеристики которой указаны в п. 1.2. Договора (далее – Квартира), а также общее имущество в Многоквартирном доме, входящее в состав данного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Квартира имеет следующие характеристики:

Строительные оси	Секция	Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь кв. м. (за искл. площади балкона/лоджии)	Жилая площадь, кв. м.	Кухня, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования	Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5), кв.м.	Общая приведенная площадь (графы 6+10)*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Общая приведенная площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения Квартиры, а также площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Описание Квартиры и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Параметры Квартиры, указанные в настоящем пункте Договора, подлежат уточнению в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

1.3. Строительная готовность и техническое состояние Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по Договору, определены в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Многоквартирного дома:

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве субаренды на основании Договора субаренды земельного участка от 19.02.2015 года (далее – Договор субаренды), заключенного между Застройщиком и ЗАО «Главинвестпроект Северо-Запад» (ИНН: 7839369842, ОГРН: 1079847093391), номер государственной регистрации: 78-78/034-78/089/016/2015-233/1, дата государственной регистрации: 16.03.2015 года; Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды от 01.07.2017 года, номер государственной регистрации: 78:14:0007677:1538-78/034/2018-2, дата регистрации: 16.01.2018 года; Дополнительного соглашения №2 от 27.12.2017 года к Договору субаренды, номер государственной регистрации: 78:14:0007677:1538-78/034/2018-3, дата регистрации: 17.01.2018 года; Дополнительного соглашения №3 от 11.02.2019 года к Договору субаренды, номер государственной регистрации: 78:14:0007677:1538-78/034/2019-4, дата регистрации: 12.03.2019 года.

ЗАО «Главинвестпроект Северо-Запад» Земельный участок принадлежит на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 26.06.2009 года с изменениями, внесенными дополнительными соглашениями к Договору аренды, на срок 49 лет; дата государственной регистрации: 16.07.2009 года; номер государственной регистрации: 78-78-01/0372/2009-032, заключенного с собственником Земельного участка – ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (ИНН: 4716016979), номер и дата государственной регистрации права: № 78-78-89/105/2014-467 от 19.12.2014 года.

б) Застройщиком получено Разрешение на строительство Многоквартирного дома № 78-011-0382.1-2018, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 26 марта 2019 года (далее – Разрешение на строительство) взамен разрешения № 78-011-0382-2018 от 11 сентября 2018 года;

в) проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме, размещена в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика www.defence.spb.ru, а также в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>;

г) Застройщиком получено Заключение № 30/2019 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга 30.04.2019 года.

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Федеральный закон). Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства предоставление всех гарантий и выполнение условий, установленных вышеуказанным Федеральным законом.

1.6. При подписании Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.7. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, планируемый Застройщиком, - до «11» декабря 2025 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства по акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Квартиру. Подписанием акта приема-передачи Квартиры подтверждается также передача общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. **Срок передачи Квартиры – до «11» августа 2026 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Квартиры), но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Общая приведенная площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2 Договора, и акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей приведенной площади Квартиры не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая приведенная площадь Квартиры по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Квартиры, указанного в п. 1.2. Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической площади Квартиры по результатам кадастровых работ, от общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной декларации и не включает в себя в том числе следующие объекты:

- встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в Многоквартирном доме, в том числе рестораны, физкультурно-оздоровительный комплекс, магазины торговли по образцам, офисные помещения;
- встроенный подземный гараж, в том числе машино-места, нежилые помещения, помещения хозяйственных кладовых подземного гаража;
- внешние сети, машино-места, объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. ТП, объекты благоустройства и инженерно-технического обеспечения, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

2.6. Перечень помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения Многоквартирного дома и входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома определен в разделе 16 проектной декларации, указанной в п.п.в) п. 1.4. Договора.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Квартиры, указанному в п. 1.2. Договора.

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие:

2.7.1. Застройщику на распоряжение правом субаренды (аренды) Земельного участка любым образом включая, но не ограничиваясь следующим: на изменение предмета залога (право субаренды (аренды) Земельного участка), в том числе в результате раздела Земельного участка, на передачу Застройщиком Земельного участка или его части в субаренду третьему лицу, на передачу (уступку) Застройщиком права субаренды (аренды) Земельного участка третьему лицу, на передачу права субаренды (аренды) Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки. При этом такое распоряжение правом субаренды (аренды) Земельного участка не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.7.2. на прекращение залога (ипотеки) права субаренды (аренды) в отношении земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома. При этом в силу закона залог (ипотека) в пользу Участника долевого строительства сохраняется на право субаренды (аренды) земельным участком, на котором будет продолжаться строительство Многоквартирного дома.

2.7.3. на строительство на Земельном участке кроме Многоквартирного дома иного объекта в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.4. на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

2.8. На случай приобретения Застройщиком Земельного участка в собственность Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое согласие:

2.8.1. на образование новых земельных участков из Земельного участка (в том числе в результате его раздела). При этом, на одном из образуемых земельных участков в соответствии с проектной документацией будет продолжаться строительство Многоквартирного дома. На другом земельном участке (других земельных участках) будет осуществляться иная деятельность в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.8.2. на прекращение залога (ипотеки) в отношении земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома. При этом в силу закона залог (ипотека) в пользу Участника долевого строительства сохраняется на земельный участок, на котором будет продолжаться строительство Многоквартирного дома;

2.8.3. Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим: на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома; на передачу Застройщиком Земельного участка или его части в аренду третьему лицу. При этом такое распоряжение Земельным участком не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по Договору;

2.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства

-дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту: Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика, об осуществлении деятельности, связанной с размещением Застройщиком информации о

строительстве Многоквартирного дома в ЕИСЖС, предоставление информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

-подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства (Многоквартирном доме), о проектных характеристиках Квартиры в полном объеме.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства (Квартиры), по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора).

Цена Договора определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.

По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры равна _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.5 Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства Цены договора производится путем внесения Участником долевого строительства (далее - Депонент) Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агента), (далее – ПАО Сбербанк) для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. 3.3.1. Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты:

Escrow.Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

- Депонент: Участник долевого строительства;

- Банк-Эскроу-агент: ПАО Сбербанк;

- Бенефициар: Застройщик;

- Объект долевого строительства: жилое помещение (Квартира), сведения о котором указаны в п.1.2. Договора;

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.3.1. Внесение Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в следующем порядке:

По соглашению Сторон в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере ----- (-----) с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого ----- (-----) (заменить на нужный) для последующего зачисления указанных денежных средств на Счет эскроу, открытого Участником долевого строительства в ПАО Сбербанк на следующих, признаваемых Сторонами существенными условиях:

- вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- сумма покрытого безотзывного аккредитива - ---- рублей 00 копеек;

- Банк-эмитент и Исполняющий банк: ----- (-----)

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия;

- дата открытия аккредитива – в срок до «___» _____ 2020 года.

Покрытие аккредитива:

- на сумму в размере _____ осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок до ----- путем внесения либо перечисления Участником долевого строительства указанных денежных средств на аккредитив.

Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком Исполняющему банку оригинала (нотариально заверенной копии) настоящего Договора, содержащего отметки о его государственной регистрации либо скан-образа с оригинала настоящего Договора, содержащего отметки о его государственной регистрации со следующих электронных адресов: _____.(включать выделенную фразу, если такая возможность есть).

Все расходы по оплате аккредитива (по уплате комиссии банку-эмитенту и по уплате комиссии исполняющему банку) несет Участник долевого строительства.

3.4. Уплата Участником долевого строительства Цены договора производится путем перечисления указанной в п. 3.1. Договора суммы на счет эскроу в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.5. Цена Договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения приведенной площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома, более чем на 5% (пять процентов) от приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. При этом окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2. Договора, и акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. При этом, при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая приведенная площадь Квартиры, определенная после проведения кадастровых работ.

3.6. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (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 об участии в

долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по Счету эскроу договор счет, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета-эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) считают себя заключившими Договор счета-эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета-эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк договора счета.

ПАО Сбербанк (Банк 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 (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

3.7. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома
- либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляется ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому кредитному договору на строительство Многоквартирного дома, заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк, № ----- от ----- (далее – Кредитный договор). В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по Кредитному договору на строительство Многоквартирного дома либо в случае, если задолженность Застройщика по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со Счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в разделе 10 Договора.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительного регламента.

4.2. Гарантийный срок качества Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие ее нормального износа или износа частей Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

4.4. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Квартиры, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления являются заключения профессиональных экспертных учреждений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, в порядке и в срок, предусмотренные разделом 3 Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи Квартиры. Стороны признают, что по акту приема-передачи Квартира передается Участнику долевого строительства во владение и пользование. Право распоряжения Квартирой возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.3. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи Квартиры посредством заключения с управляющей организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора на управление и техническую эксплуатацию Многоквартирного дома в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи, в том числе:

В срок до «___» _____ 20 года предоставить Застройщику нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу по вопросу осуществления государственной регистрации настоящего

Договора, нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит; уведомление Исполняющего банка об открытии аккредитива для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в эскроу-агенте на имя Участника долевого строительства в соответствии с п. 3.3. Договора.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по государственной регистрации права собственности на Квартиру на подачу и получение пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.6. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос электрощита и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.

5.1.7. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Квартиру в следующем порядке:

А) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 Договора, ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Квартиры к передаче и необходимости принятия Квартиры в порядке, установленном настоящим Договором.

Б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 5.1.7. Договора сообщение от Застройщика обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с п. 3.5 Договора, исполнить обязательства по п. 5.1.3 Договора и приступить к принятию Квартиры в порядке, установленном подп. «в» и «г» п. 5.1.7 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора и/или обязательств по п. 5.1.3. Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с разделом 7 Договора. Отказ от передачи Квартиры Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

В) Участник долевого строительства в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. Договора, осуществляет осмотр Квартиры на предмет её соответствия параметрам, указанным в пунктах 1.2., 1.3. настоящего Договора, что фиксируется в смотровой справке, которая составляется в отношении Квартиры с участием представителя Застройщика. Подписание Сторонами смотровой справки без замечаний является основанием для принятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи.

Г) Участник долевого строительства обязан в течение 2-х (двух) рабочих дней после подписания смотровых справок явиться в офис Застройщика для принятия Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

Д) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по истечении двух месяцев с момента окончания срока, установленного подп. «г» либо «в» п. 5.1.7. Договора, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом с момента составления одностороннего акта о передаче Квартиры у Участника долевого строительства возникают обязанности, предусмотренные п. 5.1.3. Договора, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Многоквартирного дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок, указанный в Договоре, не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. Договора.

Застройщик вправе составить акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. Договора, либо оператором почтовой связи возвращено сообщение Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в Договоре почтовому адресу.

5.1.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.9. В случае увеличения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Участник долевого строительства обязуется до подписания акта приема-передачи Квартиры недостающую сумму в соответствии с п. 3.5. Договора.

5.1.10. До подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется не устанавливать другую входную дверь в Квартиру, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.

5.1.11. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. За оказанные организацией, оказывающей Застройщику услуги по привлечению потенциальных участников долевого строительства, услуги по юридическому сопровождению сделки, составление необходимых документов, подготовку и подачу на государственную регистрацию пакета документов, необходимого и достаточного для государственной регистрации договора уступки права требования, подачи документов в регистрирующий орган и их получение Участник долевого строительства обязуется уплатить вышеуказанной организации сумму в размере 3% (три процента)

от Цены договора, установленной п. 3.1. Договора, но не более 150 000,00 рублей. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения на указанные виды деятельности.

5.2.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче;

- сроки начала передачи и принятия Квартиры, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.7. Договора;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.7. Договора;

- данные о постоянном адресе Многоквартирного дома, общей приведенной площади Квартиры и Цена Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома и Квартиры.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до «11» августа 2026 года, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома путем размещения необходимой информации на сайте www.defence.spb.ru, либо на ином официальном сайте Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

5.2.5. Застройщик обязуется осуществлять целевое использование части денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, направленных на возмещение затрат на строительство Многоквартирного дома.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры либо до составления одностороннего акта Застройщика о передаче Квартиры, предусмотренного подп. «д» п. 5.1.7. Договора, несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. Договора, в связи с уменьшением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Застройщик обязан в соответствии с п. 3.5. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий настоящего Договора.

5.2.8. Застройщик обязуется в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства доверенности, указанной в п. 5.1.5. настоящего Договора, нотариально удостоверенного согласия супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенного заявления о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит, подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу пакет документов, необходимый и достаточный для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.9. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора, указанного в разделе 3 Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.6. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.7. Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Федеральным законом.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

Расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также соглашений о его изменении или расторжении каждая из Сторон несет самостоятельно в размере, установленном законодательством РФ.

7.2. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

В случае переноса срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в срок не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока ввода в эксплуатацию и необходимости подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав. При этом такие изменения и дополнения к Договору в отсутствие их государственной регистрации становятся обязательными для Сторон (у Сторон возникают права и обязанности согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ) с момента их подписания Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

7.4. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

7.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

7.7. Стороны установили, что непредставление Участником долевого строительства Застройщику документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания Договора означает, что обязательство Застройщика обратиться за государственной регистрацией Договора не возникло. Стороны признают, что в указанном случае Застройщик не признается уклоняющимся от государственной регистрации Договора, а Договор считается не заключенным.

Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление в порядке, установленном п. 9.7. Договора, о необходимости предоставления документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, для его государственной регистрации. Если по истечении пяти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления указанные документы не будут предоставлены Застройщику, последний вправе по своему усмотрению распоряжаться правами на Квартиру.

8. ФОРС-МАЖОР.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по строительству Многоквартирного дома.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

8.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

8.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. В случае решения Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Квартире в соответствии с предлагаемым Застройщиком перечнем отделочных работ до момента подписания акта приема-передачи Квартиры, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, регламентирующее проведение отделочных работ Застройщиком, а также стоимость указанных работ. При выполнении указанных работ переустройство и перепланировка Квартиры не допускаются. В этом случае Цена Договора увеличивается на сумму выполненных Застройщиком отделочных работ. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации не подлежат.

9.2. В случае изменения проекта строительства Многоквартирного дома, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположения в Квартире инженерного оборудования, изменения общей приведенной площади Квартиры не более чем на 5 (пять)

процентов от указанной в п. 1.2. Договора общей приведенной площади Квартиры, изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Квартир, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора.

9.3. Подписывая Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на размещение на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство объектов со вспомогательными видами разрешенного использования, в том числе детской игровой площадки, ТП, объектов коммунального хозяйства и пр.

9.4. Если иное не установлено Договором, 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 Договора.

9.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий Договора, разрешаются Сторонами в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9.6. Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней обо всех изменениях своих платежных и почтовых реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, признаются надлежащим исполнением обязательств по Договору.

9.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору заказным почтовым отправлением или курьерской службой письмом с описью вложения, либо вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку:

- Застройщику по адресу: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 708;
- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 10 Договора.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем пункте Договора.

9.8. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр - Участнику долевого строительства, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – для предоставления в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

9.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- 1) Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме (Приложение № 1);
- 2) Строительная готовность и техническое состояние Квартиры (Приложение № 2).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«БизнесСити»

ИНН 7811372010/КПП 781001001

ОГРН 1077847297989

местонахождение: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, д.7, офис 708

Расчетный счет: 40702810390550001984

в ПАО "Банк "Санкт-Петербург", г. Санкт-Петербург

БИК 044030790

кор. счет: 30101810900000000790

Генеральный директор

_____/Вдовин Е.Б./

(подпись)

Участник долевого строительства:

Гражданин/-ка _____

паспорт _____

выдан _____

зарегистрирован/-а по адресу:

_____/_____/_____
(подпись)

к Договору № _____ участия в долевом строительстве жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В от _____ 20 года

Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме

Назначение Квартиры: жилое

Тип Квартиры:

Проектный номер Квартиры:

Этаж:

Секция:

Строительные оси:

к Договору № _____ участия в долевом строительстве жилого дома, предназначенного для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 32, корпус 4, литера В от _____ 20 года

I. Строительная готовность и техническое состояние Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:

- наличие входной двери с одним замком, без установки межкомнатных дверей;
- электрооборудование: с устройством внутриквартирной разводки под электричество, с установкой электрического счетчика (опечатан двумя заводскими пломбами); 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, тепловой энергии; без установки смесителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, без разводки горячего и холодного водоснабжения;
- вентиляция: с устройством квартирной вентиляции;
- оконные блоки: с установкой стеклопакетов;
- противопожарная защита: цоколи автономного противопожарного извещателя выставлены;
- полы: без производства работ по выравниванию полов;
- стены, потолок: без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без штукатурки стен;
- остекление балконов, лоджий: в зависимости от выполнения указанного вида работ в соответствии с проектом дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: жилой дом, предназначенный для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома;
- назначение: жилое;
- количество этажей: 25;
- общая площадь: 234 150 кв.м.;
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- класс сейсмостойкости: не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

II. Правила проведения отделочных работ в Квартире, правила переустройства и перепланировки.

1. Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Квартиры и за ущерб, причиненный владельцам иных помещений, 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. 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 воздухопроводов и фреоновых проводов, 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.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 2 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

4. 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 его в прежнее состояние.