

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИнтерГрупп СПб»** (ООО СЗ «ИнтерГрупп СПб»), ОГРН 1207800164604, ИНН 7810909492, КПП 781001001, зарегистрированное 09 декабря 2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, адрес места нахождения / постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 196158, Россия, Санкт-Петербург, вн. тер. г. МО Звездное, Московское ш., д. 13, литера Б, помещ. 3-Н, ком. 312, в лице генерального директора Давыдова Дмитрия Сергеевича, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

**гр.** \_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, место регистрации и адрес для получения корреспонденции: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон 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» (далее также – Закон № 214-ФЗ).

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом (далее – Многоквартирный дом) на основании разрешения на строительство № 78-016-0566-2021 от 19 апреля 2021 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 18 789 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), кадастровый номер: 78:42:0015104:2991 (далее также – Земельный участок) по следующему адресу: **местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир Санкт-Петербург, поселок Шушары, Школьная улица, почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная.**

1.3. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 22 января 2021 года. Право собственности Застройщика на Земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 01 февраля 2021 года за номером регистрации 78:42:0015104:2991-78/011/2021-4.

1.4. Проектная декларация объекта № 78-001768 по состоянию на \_\_\_\_\_ опубликованная на сайте единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС): <http://наш.дом.рф> размещенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. (далее также – Проектная декларация) соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 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».

Проектная декларация действует с учетом всех изменений, внесенных в нее на дату заключения настоящего Договора.

1.5. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона № 214-ФЗ, и он вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства.

1.6. Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор не противоречит Проектной декларации.

1.7. Планируемый Застройщиком срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2023 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию признаётся в целях настоящего договора дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.8. Застройщик ставит в известность Участника долевого строительства, что Земельный участок общей площадью 18 789 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), кадастровый номер: 78:42:0015104:2991 по следующему адресу: **местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир Санкт-Петербург, поселок Шушары, Школьная улица, почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная** находится в залоге у публичного акционерного общества "Сбербанк", в соответствии с договором ипотеки № 55/9055/0003/3/1/030/21/И01 от «03» августа 2021 года, обеспечивающего исполнение обязательств Застройщика по договору № 55/9055/0003/3/1/030/21 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «03» августа 2021 года, в соответствии с которым осуществляется целевое финансирование Застройщика по строительству Многоквартирного дома со встроено-пристроенными помещениями и встроеным подземным гаражом в соответствии с разрешением на строительство № 78-016-0566-2021 от 19 апреля 2021 года.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства, описание которого содержится в пункте 2.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется в порядке и сроки предусмотренные настоящим договором уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи в установленные Договором сроки, после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

<b>Назначение</b>	жилое помещение (квартира)
<b>Количество и площадь комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)</b>	
<b>Секция</b>	
<b>Этаж</b>	
<b>Строительный номер</b>	
<b>Общая площадь (кв.м.)</b>	
<b>Площадь балкона/лоджии/террасы с понижающим коэффициентом (=_____)</b>	
<b>Общая приведенная площадь (кв.м.)</b>	
<b>Строительные оси</b>	
<b>Высота потолков без учёта отделки поверхностей</b>	2 метра 72 сантиметра без учета толщины отделочных покрытий

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства исчисляется как сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади балкона, лоджии с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России (коэффициент 0,3 для балкона, коэффициент 0,5 для лоджии).

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома, а также расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас и подобное при их наличии) отображается в графической форме на Плате Объекта долевого строительства (Позэтажный план секций Многоквартирного дома в части соответствующих этажа и секции, в которых запроектирован Объект долевого строительства и Планировочное решение Объекта долевого строительства), который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

План Объекта долевого строительства (Приложение №1) используется исключительно для целей отображения места расположения Объекта долевого строительства на плане этажа в составе Многоквартирного дома. Стороны согласовали, что на Плане Объекта долевого строительства не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Объекта долевого строительства не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Многоквартирного дома параметры Объекта долевого строительства и его частей по сравнению с Планом Объекта долевого строительства неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Объекта долевого строительства, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Объекта долевого строительства по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных или отделочных работ. Указанные выше изменения параметров Объекта долевого строительства считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Расположение санитарно-технического оборудования на Объекта долевого строительства (Приложение №1) является условным, используемым исключительно для обозначения назначения помещения, и не может расцениваться как согласованное сторонами условие о месте, предполагаемом для расположения санитарно-технического оборудования.

2.3. Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики:

- количество этажей – 13;
- количество подземных этажей – 1;
- общая площадь - 61 555,68 кв. м;
- материал наружных стены: газобетонные блоки толщиной 200 мм, минераловатные плиты «Rockwool Фасад Баттс Д ОПТИМА» либо аналог, керамогранит по металлокаркасу.
- материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- 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).

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с чистовой отделкой в состоянии согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

2.5. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Многоквартирного дома, как в большую, так и меньшую сторону.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей приведенной площади Объекта долевого строительства не требуется.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Многоквартирного дома путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Многоквартирный дом и необходимого для кадастрового учета Объекта долевого строительства. При этом, изменение размера общей площади Объекта долевого строительства (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше по соглашению Сторон не является существенными.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Объекта долевого строительства.

Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

2.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства:

2.6.1. 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».

2.6.2. подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, Многоквартирном доме, а также о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, включая долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:42:0015104:2991, расположенный под Многоквартирным домом (статьи 36 и 38 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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 проектной декларации, указанной в п. 1.4. Договора.

3.3. В общее имущество Многоквартирного дома **не входят**:

- Встроенные нежилые помещения, не являющиеся техническими, перечень и описание которых приводится в Проектной декларации;
- Машино-места и нежилые помещения встроенного подземного гаража, перечень и описание которых приводится в Проектной декларации;
- Внешние сети и объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. трансформаторные подстанции, объекты благоустройства и инженерно-технического обеспечения, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

3.4. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_ коп.** за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной в п. 2.2. Договора и включающей в себя площадь балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Объект долевого строительства (далее – Цена договора), определен путем умножения общей приведенной площади, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_ коп.**

Цена договора, указанная в настоящем пункте, включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (пункт 3.2. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных 5.5, п. 5.6. и п. 5.7 настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства в соответствии с Разделом 5 Договора в рублях Российской Федерации.

## 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Уплата Участником долевого строительства (далее по тексту также именуемому Депонент) Цены договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в сумме, указанной в п. 4.2. Договора, на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее по тексту также – ПАО Сбербанк, Эскроу-агент), 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»), 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: \_\_\_\_\_ ФИО (Участник долевого строительства);

- Бенефициар: ООО СЗ «ИнтерГрупп СПб» (Застройщик);

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

### 2.2. Договора;

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: денежные средства вносятся Депонентом на счет эскроу в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года в порядке, предусмотренном п. 5.3 настоящего Договора, но не ранее государственной регистрации Договора.

Срок условного депонирования: до «31» марта 2024 года.

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) 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 расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в разделе 15 настоящего Договора.

В случае наличия непогашенных обязательств Застройщика (Бенефициара), по заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк договору № 55/9055/0003/3/1/030/21 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «03» августа 2021 года (далее по тексту – Кредитный договор) 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 направляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по Кредитному договору.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. 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](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу Договор участия в строительстве, подписанный Сторонами, 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 настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается в день подписания Депонентом в отделении ПАО Сбербанк Договора счета эскроу.

Депонент обязан обеспечить открытие счета эскроу в отделении ПАО «Сбербанк» в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора.

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).

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

5.3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены договора, путем открытия безотзывного, покрытого, аккредитива в ПАО Сбербанк, на следующих существенных условиях:

- сумма покрытого безотзывного аккредитива: \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек;

- Банк-эмитент и Исполняющий банк: \_\_\_\_\_;
- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия;
- Расходы по оплате аккредитива несет Участник долевого строительства.

5.3.2. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк оригинал/копию настоящего Договора с отметкой (штампом) о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу либо в случае подачи Договора на регистрацию путем электронной регистрации, предоставить в Исполняющий банк посредством электронных каналов связи, электронный образ Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

5.3.3. После предоставления Застройщиком в банк документов, подтверждающих государственную регистрацию Договора, Исполняющий банк исполняет аккредитив на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк в соответствии с п. 5.1. – 5.2. настоящего Договора.

5.4. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления в полном объеме денежных средств в размере Цены договора, указанной в п. 4.2. Договора, на Счет эскроу, указанный в п. 5.1. настоящего Договора.

5.5. Цена Договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения по результатам технической инвентаризации площади Объекта долевого строительства (включающей в себя общую площадь квартиры и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) более чем более чем на 5% (пять процентов), по сравнению с общей приведенной площадью, указанной в п.2.2. Договора.

5.6. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации площади Объекта долевого строительства (включающей в себя общую площадь Объекта долевого строительства и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) более чем на 5% (пять процентов), по сравнению с общей приведенной площадью, указанной в п. 2.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату к Цена Договора на разницу между общей приведенной площадью, указанной в п.2.2. Договора и соответствующей площадью Объекта долевого строительства в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра указанной в п.4.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (S_{bti} - S_{д}) * C$$

Где:  $\Sigma_{д}$  – сумма доплаты,

$S_{bti}$  – Площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации

$S_{д}$  – Общая приведенная площадь, указанная в п.2.2. Договора;

$C$  – стоимость одного квадратного метра приведенной площади, указанная в п. 4.1. Договора.

5.7. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации площади Объекта долевого строительства (включающей в себя общую площадь Объекта долевого строительства и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) более чем на 5% (пять процентов), по сравнению с общей приведенной площадью указанной в п.2.2 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства за разницу между общей приведенной площадью, указанной в п. 2.2. Договора и соответствующей площадью Объекта долевого строительства (включающей в себя общую площадь Объекта долевого строительства и площадь балконов/лоджий с применением соответствующих коэффициентов) в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п.4.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня подписания сторонами Акта приема-передачи.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = (S_d - S_{bti}) * C$$

Где:  $\Sigma_v$  – сумма возврата,

$S_{bti}$  – Площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации

$S_d$  – Общая приведенная площадь, указанная в п.2.2. Договора;

$C$  – стоимость одного квадратного метра приведенной площади, указанная в п. 4.1. Договора.

5.8. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 5.5 - 5.7 Договора, корректировка Цены Договора производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется Сторонами в акте приема - передачи, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **6. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Плановый срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **IV квартал 2023 года**. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2. настоящего Договора.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию **в срок по 30 сентября 2024 года**, но не ранее полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

6.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

7.1.1. Участник долевого строительства обязан оплатить установленную настоящим Договором цену в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора, но в любом случае до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.1.2. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору при условии соблюдения положений предусмотренных настоящим Договором и требований законодательства Российской Федерации.

7.1.3. После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, но до момента государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Объекта долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают общее имущество Многоквартирного дома, включая фасад здания и (или) его элементы.

Участнику долевого строительства также не рекомендуется производить указанные действия после регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы.

7.1.4. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. При этом Участник долевого строительства несет все риски, связанные с таким уведомлением.

7.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Объекта долевого строительства.

7.1.6. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

7.1.7. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также предоставить документы, подтверждающие открытие счета эскроу и аккредитива в соответствии с п.п. 5.1. - 5.3. Договора.

7.1.8. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанный в п.2.2 Договора Объект долевого строительства в порядке, установленном разделом 8 настоящего Договора.

7.1.9. Участник долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго ресурсов с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с п.6 ч.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.10. Ориентировочно через 1 (один) год после подписания Сторонами Акта приема-передачи, в предварительно согласованное Сторонами время, допустить уполномоченного представителя Застройщика в Объект долевого строительства для осуществления контроля за его состоянием, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, в рамках гарантийных обязательств Застройщика, определенных ст.7 Закона.

7.1.11. Участник долевого строительства вправе запрашивать от Застройщика акт сверки взаимных расчетов.

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

7.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.2.2. Застройщик обязан при надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок по 30 сентября 2024 года. При этом Стороны согласились, что передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

7.2.4. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Многоквартирным домом.

7.2.5. Застройщик обязан нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

7.2.6. Застройщик обязан по письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.2.7. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

7.2.8. Застройщик в праве привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.9. Застройщик в праве внести в Многоквартирный дом и Объект долевого строительства, в частности, архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.10. Застройщик обязуется в период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Объекта долевого строительства.

## **8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома проектной



документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Многоквартирного дома в целом и входящей в его состав Объект долевого строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

8.2. Согласно п. 4 ст. 8 Закона Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять его и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 (семи) дней с даты получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Объекта долевого строительства. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и готовности его к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 6.2 настоящего Договора, заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре для направления почтовой корреспонденции или вручено лично в руки под расписку. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче содержащее уведомление Застройщика о необходимости Участнику долевого строительства явиться для приёмки Объекта долевого строительства может быть отправлено Застройщиком досрочно.

Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, путем направления сообщения на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре.

8.3. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до истечения срока, указанного в п. 6.2., был подписан Акт приёма-передачи, либо если не позднее, чем за 7 (семь) дней до истечения указанного срока Участник долевого строительства получил сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не явился на приёмку Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.4. В течение 7 (семи) дней с даты получения соответствующего сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан явиться в согласованное с Застройщиком время для проведения осмотра Объекта долевого строительства.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра (далее по тексту – Акт осмотра).

Участник долевого строительства подписывая Акт осмотра, подтверждает тем самым отсутствие с его стороны претензий по качеству Объекта долевого строительства.

8.5. Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, указав в Акте осмотра выявленные недостатки.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи в день подписания Акта осмотра, если указанный Акт осмотра подписан Участником долевого строительства без указания в нем сведений о наличии недостатков Объекта долевого строительства или в течение 7 (семи) дней после получения от Застройщика сообщения об устранении Застройщиком недостатков, указанных в Акте осмотра.

Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче содержащее предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время либо заказным (ценным) письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручено лично в руки под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, путем направления сообщения на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре.

Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Объекта долевого строительства, в случае его соответствия по качеству требованиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным

обязательным требованиям.

Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство по направлению сообщения об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче содержащее предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, если Участник долевого строительства получил соответствующее сообщение, но не явился для приёмки Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось указанное сообщение о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с информацией об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев с даты, предусмотренной пунктом 6.2. Договора вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктом 8.2. настоящего Договора.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком недостатков в соответствии с пунктом 8.5. настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче, указанного в п. 8.5. Договора, либо в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось указанное сообщение, с информацией об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

8.8. В случае составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 8.6. и п. 8.7. настоящего Договора, обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим от Застройщика к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

8.9. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект долевого строительства не пригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

## **9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

9.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Качество Объекта долевого строительства считается надлежащим если оно в полной мере соответствует условиям настоящего Договора.

9.3. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Многоквартирного дома следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях (частях) Объекта долевого строительства, а также прокладки иных инженерных систем, которые будут выступать из стен и потолка и уменьшать площадь помещений (частей) Объекта долевого строительства;
- размещение в Объекте долевого строительства рукавов и вентилях необходимых для соблюдения требований противопожарных норм;
- появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома (при их наличии);
- появление или удаление сетей энергоснабжения на лестничных площадках/в местах прохода и проезда;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

9.4. При наличии в Многоквартирном доме встроенных нежилых помещений, являющихся отдельными объектами недвижимости и подлежащих передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остающихся в собственности Застройщика, назначение таких нежилых помещений определяется Проектной декларацией, упомянутой в пункте 1.5. настоящего Договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Закона.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Участником долевого строительства по правилам статьи 9 Закона следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- ввод в состав планируемого магазина или вывод из состава магазина торговых площадей, торгующих продуктами питания или спортивными и иными подобными товарами, предприятий бытовых услуг (салонов красоты и т.п.), предприятий общественного питания (кафе, ресторанов), саун;
- замена части площадей магазина на офисные помещения, изменение вида магазина;

9.5. Допускается создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений в Многоквартирном доме по правилам статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома и т.п.) на первом и верхних технических этажах Многоквартирного дома (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий Договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона.

9.6. Согласно пунктам 5 и 5.1. статьи 7 Закона гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта на любое из помещений в Многоквартирном доме.

9.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления (если указанное инженерное оборудование предусмотрено Проектной документацией), производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения Объекта

долевого строительства, в т.ч. менял место расположения электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства в полном объеме Цены Договора уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства обязан в случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу при условии полной оплаты Цены Договора, когда согласия Застройщика на уступку не требуется, предоставить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки прав требования в течение 3 (трех) календарных дней с даты регистрации такого договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

10.4. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

11.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

11.3. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

11.4. При нарушении условия об обязательном получении согласия Застройщика на уступку прав по настоящему Договору, предусмотренного пунктом 10.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% от Цены Договора, установленной п.4.2 Договора.

11.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

11.6. В случае осуществления Участником долевого строительства какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта долевого строительства, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, изменение места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник долевого строительства по требованию Застройщика возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

11.7. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов Многоквартирного дома, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

## **12. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, и считаются заключенными с момента такой регистрации.

12.2. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, предоставить документы, подтверждающие открытие счета эскроу и аккредитива в соответствии с п.п. 5.1. - 5.3. Договора, выдать доверенность на указанное Застройщиком лицо, которое выступит представителем Участника долевого строительства при регистрации настоящего Договора.

Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предоставления ему Участником долевого строительства вышеуказанных документов, обязан подать Договор на государственную регистрацию.

Застройщик вправе не подавать Договор на государственную регистрацию в случае, если Участник долевого строительства в установленный 5 (пяти) дневных срок не передал Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора и/или не предоставил документы, подтверждающие открытие счета эскроу и аккредитива в соответствии с п.п. 5.1. - 5.3. Договора, либо не выдал доверенность на указанное Застройщиком лицо.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику необходимый комплект документов в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по совместной, с представителем Застройщика явке в орган осуществляющий государственную регистрацию прав со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, не оплатит пошлину за регистрацию Договора в указанный срок, или не исполнит свою обязанность по открытию счета эскроу и/или аккредитива, в сроки установленные в п.п. 5.1. - 5.3. Договора, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

12.3. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и подан на государственную регистрацию в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, через информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, посредством официального сайта Росреестра или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

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

12.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

12.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства только в случаях и в порядке, указанных в Законе.

### **13. ФОРС-МАЖОР**

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

13.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десять) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

13.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (Трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными на то органами.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

14.2. Все описанные в настоящем Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в Договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

14.3. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участника долевого строительства почтовыми переводами или иными подобными способами, если Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

14.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

14.5. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли Сторон.

14.6. Стороны обязаны письменно извещать 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). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участника долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

14.7. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение десяти лет после его прекращения, настоящим дает согласие на обработку своих персональных данных (далее – ПДн) в целях исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что его согласие может быть отозвано путем направления соответствующего заявления в письменной форме на адрес Застройщика, указанный в настоящем Договоре. Заявление должно быть оформлено надлежащим способом, позволяющим подтвердить его подлинность, должно содержать собственноручную подпись Участника долевого строительства либо ее электронный аналог (квалифицированную электронную подпись). При этом, Застройщик вправе продолжить обработку ПДн Участника долевого строительства при наличии оснований, указанных в ч.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства дает согласие на обработку следующих ПДн: ФИО; дата рождения; пол; домашний (почтовый) адрес; адрес регистрации по месту жительства; номер телефона; адрес электронной почты; паспортные данные, а также любые иные сведения, раскрываемые Участником долевого строительства при подписании настоящего Договора.

Застройщик может осуществлять автоматизированную и неавтоматизированную обработку ПДн Участника долевого строительства и совершать следующие действия с ними: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Участник долевого строительства дает согласие на трансграничную передачу ПДн.

Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Объектом.

14.8. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

14.9. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

14.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

## **15. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИнтерГрупп СПб»,** место нахождения: 196158, Россия, Санкт-Петербург, вн.тер.г. МО Звездное, Московское ш, д. 13, литера Б, помещ. 3-Н, ком. 312, почтовый адрес: 196158, Россия, Санкт-Петербург, вн.тер.г. МО Звездное, Московское ш, д. 13, литера Б, помещ. 3-Н, ком. 312, ИНН 7810909492, ОГРН 1207800164604, КПП 781001001, ОКПО 46648663, Р/счет 40702810755000091162 открыт в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, Корр/счет 30101810500000000653, БИК 044030653.

**Генеральный директор**

**Давыдов Д.С.**

**«Участник долевого строительства»: гр.** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, место регистрации и адрес для получения корреспонденции: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_, тел: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_

**«Участник долевого строительства»: \_\_\_\_\_ /**

**Приложение № 1**

к Договору участия в долевом строительстве №  
\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Поэтажный план секций и планировочное решение Объекта долевого строительства  
проектный номер \_\_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже, в секции \_\_\_\_\_**

**Поэтажный план секций:**

**Планировочное решение Объекта долевого строительства:**

«Застройщик»:

«Участник долевого строительства»:

\_\_\_\_\_ / **Давыдов Д.С.**

\_\_\_\_\_ /



## Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Квартира передается Участнику долевого строительства с чистовой отделкой в следующем состоянии:

- Отделка потолков в квартирах (жилые комнаты, кухни, коридоры, санузлы, ванные комнаты) – натяжные потолки
- Стены в жилых комнатах, коридорах и кухнях – оклейка обоями под покраску;
- Стены в ванных и туалетных комнатах, совмещенных санузлах – облицовка керамической плиткой на всю высоту;
- Устройство покрытия полов в жилых комнатах, коридорах и кухнях – ламинат;
- Устройство покрытия полов в ванных и туалетных комнатах, совмещенных санузлах – керамической плиткой;
- Предусматривается гидроизоляция подготовки под полы в ванных и санузлах;
- Предусматриваются пластиковые плинтуса (кроме ванных, туалетных комнатах, совмещенных санузлах);
- Входная металлическая дверь с замком с облицовкой МДФ с внутренней стороны, с отделкой откосов;
- Внутренние межкомнатные двери – МДФ с комплектом скобяных изделий;
- Двухкамерные стеклопакеты с приточными клапанами с отделкой откосов, с устройством подоконников;
- Предусматривается холодное остекление лоджий и балконов;
- Не предусматривается отделка пола лоджий и балконов;
- Установка звонка в квартире;
- Установка домофонной трубки в квартире (без видеосвязи);
- Инженерное и сантехническое оборудование:
  - сделан электрический ввод с установкой квартирного щита с автоматическими выключателями, с внутриквартирной разводкой электрических сетей, с устройством выключателей и розеток, без устройства осветительного оборудования, установка счетчиков учета электроэнергии в этажных щитах в МОП;
  - предусмотрен сантехнический ввод холодной и горячей воды с узлами учета с разводкой по квартире до места установки приборов, установлены полотенцесушители и квартирный пожарный кран (КПК), выпуск от стояков канализации с разводкой по квартире до места установки приборов, без зашивки стояков ВК, установка счетчиков учета горячей и холодной воды выполняется в квартире;
  - предусматривается установка приборов отопления, запорно-регулирующая арматура системы отопления и узел учета тепловой энергии установлены на коллекторе в МОП;
  - предусматривается естественная приточно-вытяжная вентиляция с установкой приточных клапанов на окнах;
  - на двух последних этажах (верхних) в квартирах предусматривается установка настенных вентиляторов при вентиляционных блоках;
  - предусматривается установка стальной ванны с экраном, смесителем и штангой для душа (в однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартирах)/стального душевого поддона с экраном, смесителем и штангой для душа (в студиях);
  - предусматривается установка умывальника с напольной тумбой (без зеркала) и смесителем;
  - предусматривается установка унитаза.

**Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы того же назначения, близкие по совокупности существенных признаков. Использование сходных материалов не является**

**недостатком, приводящим к ухудшению качества квартиры, либо иным недостатком, делающим квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.**

«Застройщик»:

«Участник долевого строительства»:

\_\_\_\_\_ / **Давыдов Д.С.**

\_\_\_\_\_ /