# Договор № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мурино Клаб»** (ИНН 7810592446, КПП 781001001, ОГРН: 1107847192530, место нахождения: 196158, г. Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д. 13, к. 1, литера А, помещ./ч.помещ./эт. 7-н/8/4, офис 419, зарегистрировано 17.06.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу), в лице Генерального директора Алешкова Артёма Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. В Договоре используются следующие основные понятия:

*Застройщик* – юридическое лицо, имеющее в собственности/аренде земельный участок и привлекающее денежные средства Дольщика для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

*Дольщик* – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

*Объект* – Жилой многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».

*Земельный участок* –земельный участок общей площадью 5064 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0722001:630, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, принадлежащий Застройщику на основании Договора купли-продажи земельного участка б/н от 16.05.2017 г.

*Объект долевого строительства* – это жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и / или балконами и/ или террасами), указанное в Приложениях №2 и №3 к настоящему Договору, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика. Объект долевого строительства и земельный участок под ним находятся в залоге у Банка-кредитора – ПАО Сбербанк ОГРН 1027700132195 в обеспечение обязательств по Генеральному соглашению, подлежащему заключению между Застройщиком и Банком-кредитором, и всем кредитным договорам, заключаемым в рамках Генерального соглашения.

*Квартира (жилое помещение)* – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и /или террасами) и проектный номер в соответствии с Приложениями №2 и №3 к настоящему Договору.

*Общее имущество Объекта* – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

*Технический план* – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

*Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства* – это площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства складывается из:

– *Общей площади Квартиры* – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (Приложение №1);

– *Площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом*, определяемой в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр.

* 1. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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» (далее по тексту – «214-ФЗ»,) и условиями настоящего Договора.

*Депонент* – в соответствии с положениями 214-ФЗ является Дольщик.

*Депонируемая сумма* – равняется цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.1 Договора, вносится Депонентом на счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 Договора.

* 1. *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: 900 – для мобильных, 8 800 5555550 – для мобильных и городских.

*Бенефициар* – в соответствии с положениями 214-ФЗ является Застройщик.

*Счет эскроу* – внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

* 1. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU47504307-25 от 26.05.2014.
	2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: https://наш.дом.рф
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Дольщику соответствующий Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену на условиях настоящего Договора до получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

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

* 1. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Дольщику с выполнением работ, указанных в Приложении №4 к настоящему Договору.

* 1. Общая приведенная площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к настоящему Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
	2. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении №2 к настоящему Договору.
1. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ
	1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком 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 Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства. По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства равна \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

* 1. Цена договора, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, подлежит изменению:

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Объекта долевого строительства по результатам инвентаризации Объекта долевого строительства проектно-инвентаризационным бюро при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства;

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Объекта долевого строительства по результатам инвентаризации Объекта долевого строительства проектно-инвентаризационным бюро при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Объекта долевого строительства и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) руководствуются п. 7.13 Договора.

* 1. Платежи по настоящему Договору, производятся Дольщиком рублевыми денежными средствами в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.
	2. В случае необходимости проведения дополнительного финансирования, согласно п. 3.2 Договора, Дольщик обязан осуществить его в течение 15 (пятнадцати) дней с момента уведомления.
	3. В Цену договора, указанную в п. 3.1 Договора, входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором находится Объект долевого строительства, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику, к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных в Объекте (ст. 36 - 38 Жилищного кодекса РФ).
1. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

**4.1. Дольщик обязуется:**

* + 1. Уплатить Цену договора в полном объеме, указанном в п. 3.1, с учетом п. 3.2 Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 3 и 7 настоящего Договора.
		2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и о сроке его передачи (в т.ч. и в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства), в пределах срока, указанного в разделе 5 настоящего Договора.
		3. С момента оформления акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также в случае заключения соглашения, предусмотренного п. 10.1 Договора, но не позднее, чем по истечении 6 (шести) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, на основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Объекта долевого строительства, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.
		4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 4.4.1 Договора.
		5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику лично, либо через представителя нотариальную доверенность на представителей Застройщика для регистрации Договора в уполномоченном регистрирующем органе, передать Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора в уполномоченном регистрирующем органе, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга, нотариальное заявление об отсутствии брака и т.д.), необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном регистрирующем органе.

При неисполнении настоящей обязанности Дольщик лишается права, в случае спора, ссылаться на отсутствие регистрации настоящего Договора.

* + 1. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.
		2. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего договора.
		3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или передачи квартиры в одностороннем порядке, по правилам, установленным пунктом 4.4.1, настоящего Договора. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в уполномоченном регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.
	1. **Дольщик вправе:**
		1. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства, потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
		2. В течение 12 месяцев с момента передачи Квартиры Дольщику, при условии выполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору и передачи Застройщику или уполномоченному им лицу всех необходимых документов и оплаты всех необходимых государственных пошлин и сборов, обратиться к Застройщику с просьбой организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, предоставление на регистрацию которых возложено в силу требований закона на Дольщика. Стоимость услуги по передаче в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, определяется отдельно заключаемым договором, на основании которого осуществляется оплата данной услуги.
	2. **Застройщик обязуется:**
		1. Обеспечить осуществление строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, настоящим Договором и иными нормативными требованиями.
		2. Направить Дольщику уведомление о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.
		3. В установленные Договором сроки передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи.
		4. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте до оформления акта приема-передачи Квартиры, или до заключения соглашения, предусмотренного п. 10.1 настоящего Договора, но не более 6 (шести) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.
		5. При условии выполнения Дольщиком необходимых действий, предусмотренных в том числе пунктами 4.1.1, 4.1.4 и 4.1.5, настоящего Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в уполномоченный регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора.
		6. Организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, при условии оплаты услуги по передаче вышеуказанных документов на основании отдельно заключенного договора согласно пункту 4.2.2 настоящего Договора.
		7. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
		8. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
		9. В рамках действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении квартиры, указанной в настоящем Договоре.
		10. Застройщик обязуется на момент заключения договора предоставить Квартиру, права на которую не обременены, не находятся в споре, под запретом, в залоге, в судебных разбирательствах.
	3. **Застройщик вправе:**
		1. При неявке Дольщика для приемки Квартиры в срок, установленный по условиям настоящего Договора, при отказе или уклонении от принятия Квартиры, а также при несовершении необходимых действий для принятия Квартиры, в предусмотренный пунктом 6.4 Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 6.6, настоящего Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 6.4 Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечением срока хранения.
1. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО
	1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.
	2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
	3. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.
	4. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества):
		1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества, Квартиры; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасадной отделки и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т. д.
		2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.
	5. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 5.3 настоящего Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать:

– безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;

– соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;

– возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

1. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ
	1. Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщику не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику устанавливается до 24.05.2025 г. включительно.
	2. Стороны соглашаются, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства досрочно до истечения срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 6.1 Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Дольщик не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства.
	3. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 6.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи.
	4. Дольщик, получивший уведомление, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика.
	5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 6.1 настоящего Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.3 настоящего Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего Договора.
	6. Дольщик имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства только в случае, если в результате осмотра Объекта долевого строительства Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 5.5 Договора, Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 2-х рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку (в т.ч., но не ограничиваясь, иными курьерскими службами). Стороны пришли к соглашению, что акт осмотра, подписанный без замечаний по качеству передаваемого Объекта долевого строительства, одновременно является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания Акта приема- передачи Объекта долевого строительства, не имеющей несоответствий (недостатков), в течение 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется, Дольщик осведомлен о последствиях уклонения от принятия Объекта долевого строительства при осмотре Объекта долевого строительства и отсутствия несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.
	7. Передача Объекта долевого строительства Дольщику означает также передачу Дольщику доли в общем имуществе Объекта (ст. 36 - 38 Жилищного кодекса РФ).
	8. По соглашению Сторон срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен.
2. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС
	1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику, указан в п. 3.1 Договора.
	2. Дольщик осуществляет оплату цены Договора за счет собственных средств.
	3. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), Депонентом и Эскроу-агентом.
	4. К моменту подписания настоящего Договора Дольщик обязан зарезервировать счет эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер счета эскроу Застройщику, для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.
	5. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) календарных дней/ \_\_\_\_\_\_ *(конкретная дата)*.

* 1. Для исполнения аккредитива Дольщик поручает Застройщику предоставить в Исполняющий Банк (ПАО Сбербанк) оригинал/ нотариально удостоверенную копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных выше, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

* 1. Перечисление денежных средств с Аккредитива осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления указанных документов на счет эскроу, открытый Дольщиком (Депонентом) у Эскроу-агента, на условиях, предусмотренных п. 7.6 настоящего Договора.
	2. Все комиссии и иные расходы, связанные с открытием Аккредитива, а также списанием денежных средств с Аккредитива, оплачиваются Дольщиком.
	3. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.
	4. Положения пунктов 7.3.-7.9. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включенное в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия Аккредитива в исполнение обязательства Дольщика по оплате цены Договора, которое возникнет после заключения (государственной регистрации) Договора и рассматривается Сторонами как действующее с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора, отдельно от прочих положений Договора.
	5. С момента государственной регистрации Договора все положения об Аккредитиве и расчетах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия Аккредитива будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.
	6. В случае если денежные средства с Аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействием Дольщика, не будут перечислены на счет эскроу, Дольщик будет обязан либо устранить соответствующие недостатки, либо внести сумму, указанную в п. 7.1 настоящего Договора, на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.
	7. Если после проведения обмеров Объекта долевого строительства проектно-инвентаризационным бюро его общая приведенная площадь будет отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3 Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по Договору (п. 2.3 Договора) и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров проектно-инвентаризационным бюро. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере указанном в п.3.1. Договора. Указанная стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства остается неизменной в течение всего срока действия Договора.
	8. Дольщик не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи до полной оплаты цены договора в соответствии с п.3.1, 3.2. Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 6 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приемке с указанием времени места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.
	9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 7.1 настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета по правилам пункта 7.13 настоящего Договора и/или заключения Сторонами Дополнительного(-ых) соглашений к настоящему Договору.
1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
	2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки.
	3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 4.1.1., настоящего Договора, Дольщик выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.
	4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.
	5. При невыполнении Дольщиком обязательств, установленных в п. 4.1.1., настоящего Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства.
2. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ
	1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
	2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

- по решению суда;

- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

* 1. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором (срок передачи на два месяца);

- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 4.3.1. Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Дольщика в судебном порядке, Дольщик вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Дольщика от Договора или обращения Дольщика в суд.

* 1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период – в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

* 1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон настоящий Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Дольщиком настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик праве отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия настоящего Договора.

* 1. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Дольщика от Договора.
	2. В случаях, предусмотренных в п.п. 9.3.-9.4. Договора и соответствующих условий настоящего Договора, возврат денежных средств Дольщику в связи с прекращением действия настоящего Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.
	3. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.
	4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
	5. В случае расторжения настоящего Договора, по любой причине в рамках Федерального закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Дольщику путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Дольщика. При заключении Договора счета-эскроу Дольщик обязан указать в договоре счета-эскроу реквизиты данного счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

Застройщик, в случае расторжения Договора по любой причине после перечисления Эскроу-агентом денежных средств Застройщику, обязуется возвратить Дольщику уплаченные по настоящему Договору денежные средства в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом, путем перечисления их на вышеуказанный счет Дольщика.

1. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
	1. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.

С момента выдачи уполномоченным органом в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, все риски, связанные с возможностью незавершения строительства, переходят на Дольщика.

* 1. Стороны договорились, что в случае нарушения Застройщиком требований к качеству и в случае, если такие недостатки делают непригодным использование Объекта долевого строительства Дольщиком по назначению, Дольщик вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
	2. Стороны договорились, что по результатам проведения инвентаризации проектно-инвентаризационным бюро при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, возможно изменение наименований лоджий и балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (0,5) и балконов (0,3). Указанные изменения не являются недостатками.
	3. Дольщик не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Объекта долевого строительства.
	4. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 4.3.2. Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Дольщика, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу www.murinoclub.ru.
	5. При изменении реквизитов (как то: адрес, № р/счета, телефонов и т. п.) Дольщика он обязан в течение 7 дней известить в письменной форме Застройщика о происшедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Дольщика о происшедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.9.7. Договора.
	6. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Дольщик. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Дольщик возмещает их Застройщику. При этом, Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.
	7. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 4.1.1. Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 4.3.3., и п. 4.3.5. Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса РФ.
	8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.
	9. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.
	10. Дольщик выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);

- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора.

* 1. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком и организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами Договора. Согласие на обработку персональных данных действует до достижения цели обработки или отзыва согласия.

Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия при наличии оснований, указанных в п. 2-11 ч.1 ст. 6, ч. 2 ст. 10 и ч.2 ст. 11 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006.

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ
	1. Стороны настоящего Договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
	2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства.
2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими Сторонами.
	2. Дольщик уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбрать один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Дольщик поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте в соответствии с требованиями законодательства будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Дольщику необходимо в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.
	3. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.
	4. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.
	5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.
	6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения и(или) ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.4., и(или) 4.1.5. Договора, либо действий (бездействий) Дольщика, влекущих невозможность обращения в регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора, настоящий Договор является незаключенным.
3. ПРИЛОЖЕНИЯ
	1. Приложение № 1 – Характеристика передаваемой квартиры
	2. Приложение № 2 – План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
	3. Приложение № 3 – Детальный план квартиры
	4. Приложение № 4 – Строительная готовность и техническое состояние Объекта долевого строительства, передаваемого дольщику по акту приема-передачи
	5. Приложение № 5 – Согласие на обработку персональных данных
4. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОЛЬЩИК**Участник долевого строительства:Пол:Дата рождения:Место рождения:Паспорт:Выдан:Код подразделения:Адрес регистрации:СНИЛС:Адрес для корреспонденции:Тел. дом.:Тел. раб.:Тел. моб.:E-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ЗАСТРОЙЩИК**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мурино Клаб»Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д. 13, к.1, литера А, помещ./ч. помещ./эт. 7-н/8/4, помещ. 419Почтовый адрес: 196158, Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д.13, лит. А, к.1, оф.419 ИНН 7810592446 КПП 781001001 р/с 40702810155000096026в банке СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810500000000653БИК 044030653 телефон: +7-812-3303300 e-mail: oooszmk21@gmail.com Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Алешков А.В.М.П. |

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

##### ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕДАВАЕМОЙ КВАРТИРЫ

1. **Проектные характеристики Объекта строительства (многоквартирного дома**)
	1. вид: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом;
	2. назначение: жилое;
	3. количество этажей: ;
	4. общая площадь: кв.м.;
	5. материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей;
	6. материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;
	7. класс энергоэффективности: D;
	8. класс сейсмостойкости: 5 и менее (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. **Проектные характеристики квартиры (жилого помещения)**
	1. ИДН
	2. Тип квартиры
	3. Этаж
	4. Оси
	5. Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.
	6. Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.
	7. Планируемая жилая площадь, кв.м.

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОЛЬЩИК**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ЗАСТРОЙЩИК**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мурино Клаб»Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д. 13, к.1, литера А, помещ./ч. помещ./эт. 7-н/8/4, помещ. 419Почтовый адрес: 196158, Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д.13, лит. А, к.1, оф.419 ИНН 7810592446 КПП 781001001 р/с 40702810155000096026в банке СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810500000000653БИК 044030653 телефон: +7-812-3303300 e-mail: oooszmk21@gmail.com Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Алешков А.В.М.П. |

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору участия в долевом строительстве

### № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года

##### ПЛАН КВАРТИРЫ С ОПИСАНИЕМ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ В ОБЪЕКТЕ

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОЛЬЩИК**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ЗАСТРОЙЩИК**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мурино Клаб»Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д. 13, к.1, литера А, помещ./ч. помещ./эт. 7-н/8/4, помещ. 419Почтовый адрес: 196158, Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д.13, лит. А, к.1, оф.419 ИНН 7810592446 КПП 781001001 р/с 40702810155000096026в банке СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810500000000653БИК 044030653 телефон: +7-812-3303300 e-mail: oooszmk21@gmail.comГенеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Алешков А.В.М.П. |

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

к договору участия в долевом строительстве

### № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года

##### ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН КВАРТИРЫ

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОЛЬЩИК**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ЗАСТРОЙЩИК**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мурино Клаб»Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д. 13, к.1, литера А, помещ./ч. помещ./эт. 7-н/8/4, помещ. 419Почтовый адрес: 196158, Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д.13, лит. А, к.1, оф.419 ИНН 7810592446 КПП 781001001 р/с 40702810155000096026в банке СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810500000000653БИК 044030653 телефон: +7-812-3303300 e-mail: oooszmk21@gmail.com Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Алешков А.В.М.П. |

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

к договору участия в долевом строительстве

### № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

##### Строительная готовность и техническое состояние Объекта долевого строительства,передаваемого дольщику по акту приема-передачи

1. **Отделка объекта.**
	1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, комнаты консьержей, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.
	2. 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.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленных правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
1. **Правила проведения отделочных работ в Квартире, правила переустройства и перепланировки.**
	1. Участник долевого строительстванесет 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 воздуховодов и фреонопроводов, 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. 2.2 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОЛЬЩИК**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ЗАСТРОЙЩИК****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мурино Клаб»**Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д. 13, к.1, литера А, помещ./ч. помещ./эт. 7-н/8/4, помещ. 419Почтовый адрес: 196158, Санкт-Петербург, пр-кт Дунайский, д.13, лит. А, к.1, оф.419 ИНН 7810592446 КПП 781001001 р/с 40702810155000096026в банке СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810500000000653БИК 044030653 телефон: +7-812-3303300 e-mail: oooszmk21@gmail.com Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Алешков А.В.М.П. |

ПРИЛОЖЕНИЕ №5

к договору участия в долевом строительстве

### № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года

**СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ,**
**РАЗРЕШЕННЫХ СУБЪЕКТОМ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ РАСПРОСТРАНЕНИЯ**

Настоящим я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО), паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, руководствуясь статьей 10.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», даю согласии на распространение ООО «Мурино Клаб» (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее- Оператор) моих персональных данных с целью исполнения Оператором договора участия в долевом строительстве, исполнения обязанностей по предоставлению отчетности, осуществления деятельности, связанной с размещением Оператором информации о строительстве Многоквартирного дома в единой информационной системе жилищного строительства, предоставления 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», эскроу-агенту: ПАО Сбербанк с использованием средств автоматизации и/или без использования средств автоматизации в следующем порядке:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Категория персональных данных | Перечень персональных данных | Разрешаю к распространению неограниченному кругу лиц (выбрать да/нет) | Условия и запреты | Дополнительные условия |
| общие персональные данные | Фамилия, имя, отчество | да | нет | нет | нет |
| пол | да | нет | нет | нет |
| адрес регистрации | да | нет | нет | нет |
| дата рождения | да | нет | нет | нет |
| место рождения | да | нет | нет | нет |
| адрес | да | нет | нет | нет |
| семейное положение | да | нет | нет | нет |
| гражданство | да | нет | нет | нет |
| паспортные данные | да | нет | нет | нет |

Сведения об информационных ресурсах посредством которых будет осуществляться предоставление доступа неограниченному кругу лиц и иные действия с персональными данными:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящее согласие дано мной добровольно и действует с момента его подписания до полного выполнения Оператором обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома и может быть отозвано путем подачи Оператору письменного заявления

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**