**Договор № \_\_\_\_/\_\_\_**

**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-Строй-Инвест»,** ИНН 7842011550, КПП 784101001, зарегистрированное МИМНС России №11 по Санкт-Петербургу 19.05.2014г. за ОГРН 1047844016560, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, и

Гражданин (-ка, -не) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем "Дольщик", заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц в предусмотренный настоящим договором срок, построить на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0005442:60, по адресу (строительный): г. Санкт-Петербург, Шувалово, территория предприятия "Озерки", участок 7, многоквартирный жилой дом (лот 9) (далее – «Объект») со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства (далее – «Квартира»), с характеристиками, указанными в п. 1.3. настоящего Договора, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику в порядке и сроки, установленные настоящим Договором цену Договора и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, с последующей регистрацией права общей совместной (долевой) собственности на Квартиру в следующих долях:

\_/\_ доля – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_/\_ доля – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.
  2. Основные характеристики Квартиры:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строительный  № квартиры (условный) | №  секции (подъезд) | Этаж | Строительные оси квартиры | Кол-во комнат | Общая приведенная площадь квартиры, кв.м | Общая площадь  кв.м | Жилая площадь кв.м | Кухня площадькв.м | Лоджия/  веранда/балкон площадь, кв.м (с коэфф.) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Местоположение Квартиры на этаже Объекта, а также расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, а также лоджии, веранды, балкона или террасы при их наличии) отражено на плане этажа, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Общая приведенная площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, состоит из суммы Общей площади Квартиры (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими [коэффициентами](consultantplus://offline/ref=DF49A81A7246E6207881541B77F9734BAF046ED7454CFF2B8EB2616A326851C431C3ACFA6178932A4CDB44CE314802270A99EC56C1C33B90P2l5M) (для лоджий – 0,5, для балконов, террас – 0,3, для веранд – 1).

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте Общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади лоджии, веранды, балкона, террасы (п. 5, ст. 15 ЖК РФ).

Общая площадь Квартиры, а также Общая приведенная площадь указаны без учета отделочных работ и подлежат уточнению на основании документов, предоставленных органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет Объекта с входящими в его состав помещениями.

Фактическая площадь Квартиры может быть изменена в результате возникновения неизбежной погрешности по сравнению с площадью указанной в проекте при проведении строительно-монтажных работ, что не является недостатком Квартиры и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

* 1. Дольщик получает Квартиру по акту приема-передачи для оформления в собственность после завершения строительства Объекта и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора.

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

Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

* 1. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.
  2. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
  3. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:
     1. Разрешения на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга №78-003-0317.2-2014 от 24.06.2015 года;
     2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности (дата регистрации права собственности: 15.01.2021 года, номер регистрации: 78:36:0005442:60-78/011/2021-68);
     3. Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.
  4. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомился с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными 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" (далее - ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве»), каких-либо претензий к проектной документации он не имеет.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.
      1. Дольщик оплачивает Цену Договора в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

*Если используются кредитные средства*

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

*Кредитные средства могут предоставляться иным Банком*

Кредитные средства предоставляются Дольщику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее - Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Дольщиком и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.1.2. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщика по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк Кредитор, а залогодателем – Дольщик.

Залог прав требований Дольщика по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Дольщика.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств перед Банком Кредитором по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк Кредитор, залогодателем – Дольщик.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка Кредитора.

* 1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком (Депонентом) Цены Договора, до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором (Депонируемая сумма), на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
* Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@ sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03.
* Объект долевого строительства: Квартира, характеристики которой указаны в п. 1.3. Договора.
* Депонируемая сумма:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей \_\_\_ копеек.
* Срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу: в сроки установленные Графиком оплаты (Приложение № 3 к настоящему Договору), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.
* При реализации имущественных прав на площади Объекта в рассрочку дата последнего платежа по настоящему Договору должна быть не позднее планируемой даты ввода Объекта в эксплуатацию, указываемой в Договоре (если в Договоре указывается месяц или квартал ввода в эксплуатацию, то дата последнего платежа должны быть не позднее 1 рабочего дня начала месяца/квартал планового ввода Объекта в эксплуатацию);
* Дольщик имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.
* Срок условного депонирования денежных средств: до «31» мая 2025г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в проектной декларации.
* Доля несовершеннолетнего приобретается за счет средств законного представителя (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Основанием перечисления Застройщику депонируемой суммы является представление Застройщиком Банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства этой информации. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу направляется Банком (Эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому кредитному договору на строительство Объекта, заключенному между Банком и Застройщиком. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому кредитному договору на строительство Объекта, либо если задолженность по такому кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются Банком (Эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика, указанный в пункте 11 настоящего Договора.

*При использовании аккредитива*

* 1. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком в следующем порядке:

2.3.1. Цена Договора вносится Дольщиком на счет эскроу, в сроки установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива (далее – аккредитив), исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Дольщика в ПАО Сбербанк, согласно п. 2.3.2. Договора. Исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

*В случае если аккредитив в другом банке (обращаем внимание, что в этом случае аккредитив может быть открыт только на сумму собственных средств дольщика):*

- расчеты между сторонами, в части перечисления собственных средств Дольщика, производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в \_\_\_\_\_\_\_;

- исполняющим банком является \_\_\_\_\_\_\_\_\_, в части перечисления Застройщику собственных средств Дольщика.

2.3.2. Дольщик в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, открывает в Банке Аккредитив на сумму Цены Договора/сумму первой части оплаты Цены Договора, указанной в Приложении № 3 к настоящему Договору *(если предусмотрена рассрочка оплаты)*.

Днем открытия Аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива. При нарушении Дольщиком указанных выше обязательств применяются положения, указанные в абзаце 2 п.7.7. настоящего Договора. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

При этом надлежащим исполнением условия для раскрытия Аккредитива является предоставление, в том числе предоставление Застройщиком, в Банк либо на электронный адрес исполняющего Банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора и залога имущественных прав (прав требования) Дольщика в силу закона в пользу Банка Кредитора, со следующих электронных адресов Застройщика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Расходы, связанные с открытием и исполнением аккредитива, относятся на счет Дольщика в соответствии с тарифами Банка.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, 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, Дольщиком и Банком.

2.3.3. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан внести сумму Цены Договора/сумму первой части оплаты Цены Договора, указанной в Приложении № 3 к настоящему Договору *(если предусмотрена рассрочка оплаты)* на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты цены Договора *(если предусмотрена рассрочка оплаты)*, осуществляется Дольщиком на счет эскроу, открытый на имя депонента (Дольщика) в срок, установленный Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

2.3.4. Положения пункта 2.3. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 2.3. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

*При использовании номинального счета «Центр недвижимости от Сбербанка»*

* 1. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком в следующем порядке:
     1. Цена Договора вносится Дольщиком на счет эскроу, в сроки установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, открытого на имя депонента (Дольщика) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены Договора на счет эскроу, либо перечисление первой части денежных средств, указанной в Приложении № 3 к настоящему Договору *(при выдаче кредита частями*), производится Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Дольщика с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью "Домклик", открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Дольщик, не позднее 10 (десяти) рабочих дней:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве (в случае, если Дольщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации, его предоставления Банку Кредитору),

- после государственной регистрации залога прав требования Дольщика в силу закона в пользу Банка Кредитора,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость, основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства (*при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости).*

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты цены Договора *(при выдаче кредита частями*), осуществляется Дольщиком на счет эскроу, открытый на имя депонента (Дольщика) в срок, установленный Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, но не позднее 36 месяцев с даты оплаты первой части денежных средств по Договору.

* + 1. Денежные средства в размере Цены Договора должны быть перечислены Дольщиком на вышеуказанный номинальный счет в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

В подтверждение внесения Дольщиком денежных средств на номинальный счет, Общество с ограниченной ответственностью "Домклик" уведомляет Застройщика письмом на электронную почту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

При нарушении Дольщиком указанных в настоящем пункте обязательств, применяются положения, указанные в абзаце 2 п.7.7. настоящего Договора.

2.4.3. Если денежные средства с номинального счета Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан внести сумму Цены Договора, либо первой части денежных средств, указанной в Приложении № 3 к настоящему Договору *(при выдаче кредита частями)* на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

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

Застройщик (Бенефициар) направляет ПАО Сбербанк настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в порядке, установленном действующим законодательством, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договора счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонент) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии счета эскроу и его реквизитах письмом на электронную почту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Дольщик и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.
  2. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:
* изменения сроков передачи Дольщику Квартиры в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора;
* корректировки Общей площади (п. 5, ст. 15 ЖК РФ) Квартиры более чем на 5 %;
* внесения изменений в состав Объекта по соглашению Сторон.
  1. В случае увеличения Общей площади (п. 5, ст. 15 ЖК РФ) Квартиры более чем на 5 % по данным органа/организации/лица, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет Объекта с входящими в его состав помещениями по сравнению с данными, указанными в п. 1.3. настоящего Договора, Дольщик обязуется уплатить Застройщику разницу, исходя из стоимости квадратного метра на момент подписания настоящего Договора. Стоимость квадратного метра рассчитывается исходя из соотношения Цены Договора и Общей приведенной площади квартиры.
  2. В случае уменьшения Общей площади (п. 5, ст. 15 ЖК РФ) Квартиры более чем на 5 % по данным органа/организации/лица, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет Объекта с входящими в его состав помещениями по сравнению с данными, указанными в п. 1.3. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, исходя из стоимости квадратного метра на момент подписания настоящего Договора. Стоимость квадратного метра рассчитывается исходя из соотношения Цены Договора и Общей приведенной площади квартиры.
  3. В случае изменения общей площади и/или объема общего имущества многоквартирного дома, в сторону их уменьшения или увеличения, перерасчет цены по настоящему Договору не производится.
  4. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой Цены договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.
   2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
   3. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – **«31» мая 2025 года**.
   4. Датой получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта для целей исполнения настоящего Договора является дата, указанная на разрешении на ввод в эксплуатацию Объекта.
   5. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до планируемой даты передачи Квартиры, 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. Застройщик дополнительно вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в пункте 11 Договора, либо путем смс информирования на номер телефона, указанный в пункте 11 Договора. При этом Застройщик устанавливает конкретные даты и график приема-передачи помещений Дольщиками.

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

* 1. Стороны договорились, что передача Квартиры возможна ранее срока обозначенного в п. 3.3. настоящего Договора. При этом Застройщик, не позднее, чем за месяц до планируемой даты передачи Квартиры, направляет Дольщику уведомление о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.
  2. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в порядке установленном настоящим Договором и в сроки указанные в сообщении Застройщика, после чего нести полную ответственность за ее сохранность и осуществлять оплату эксплуатационных расходов по счетам, связанным с эксплуатацией и обслуживанием Квартиры.
  3. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, течение 5-ти дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в пункте 11 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в пункте 11 Договора. В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в акте осмотра квартиры, оформленном при приемке квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.
  4. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в порядке и сроки предусмотренном настоящим Договором или при отказе Дольщика от принятия Квартиры по причинам не связанным с ухудшением качества Квартиры от условий настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со срока, предусмотренного Договором и уведомлением о готовности Квартиры для передачи Дольщику, а в случае досрочной передачи Квартиры в соответствии с уведомлением о готовности Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления этого одностороннего акта.
  5. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.3. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.
  6. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, является подтверждением соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Объект должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
   2. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения площади квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартиры, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.
   3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.2 настоящего Договора.
   4. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

* - непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.
  1. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
  2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, и исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи. В связи с технологической усадкой дома возможно возникновение трещин штукатурного и лакокрасочного слоев, что является допустимым в соответствии с действующими нормами.
  3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры и в состав всего многоквартирного жилого дома, составляет 3 (три) года, и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры по многоквартирному жилому дому.
  4. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

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

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
   1. Застройщик обязуется:
      1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.
      2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
      3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.
      4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.
      5. В порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности к передаче квартиры.
      6. Обеспечить предоставление в регистрирующий орган, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также нести расходы в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.
   2. Дольщик обязуется:
      1. Своевременно, в срок, предусмотренный [условиями](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=8196;fld=134;dst=100081) настоящего Договора, вносить платежи по настоящему Договору.
      2. Приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в сроки установленные настоящим Договором и (-или) указанные в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.
      3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.
      4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.
      5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

* + 1. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией, а также по проведению работ в Квартире и в самом Объекте, которые затрагивают фасад здания и его элементы.
    2. Дольщик не вправе в течение гарантийного срока (пять лет) с момента передачи Квартиры по акту приема-передачи производить самовольные, не согласованные в установленном законодательством РФ порядке, перепланировки и переустройство квартиры, нарушать целостность несущих конструкций. В противном случае Застройщик снимает с себя ответственность за все возможные последствия такого нарушения. Все работы, связанные с системой отопления, холодного и горячего водоснабжения, а также установкой дверей на поэтажных секциях, согласовываются в установленном законодательством РФ порядке. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.
    3. Обеспечить лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, предоставление в регистрирующий орган, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также нести расходы в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.
    4. В случае изменения паспортных данных, места регистрации и иных реквизитов, связанных с исполнением настоящего Договора, Дольщик обязуется в 3-х дневный срок уведомить об этом Застройщика. В случае, если Дольщик заблаговременно не предупредил об изменении таких своих данных, то вся корреспонденция, отправленная по имеющимся у Застройщика реквизитам на момент отправки, считается полученной Дольщиком и влечет за собой юридические последствия такого получения.
  1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.
  2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.
  3. Настоящим Дольщик уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени), в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.
   2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры , Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.
   3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.
   4. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.2.6. настоящего Договора, Дольщик несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, при этом Дольщик оплачивает Застройщику стоимость восстановительных работ в течение месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. Согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
   5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор) и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.
   6. Наступление форс – мажорных обстоятельств должно быть подтверждено справками компетентных учреждений. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если указанные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
2. **ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.
   2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора при неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок, а также в иных предусмотренных законодательством РФ случаях. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
      1. Дольщик в судебном порядке может расторгнуть Договор при существенном изменении проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади, а также в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.
   3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Дольщиком обязательства по внесению денежных средств, а также в иных предусмотренных законодательством РФ случаях, в том числе:
      1. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (двух) месяцев, либо при единовременной оплате просрочка оплаты на срок более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
      2. Отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
   4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
   5. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 7.3. Договора, Договор считается расторгнутым Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке. При этом уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется Застройщиком не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате Цены Договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.
   6. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик.
   7. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора совместно с Дольщиком в согласованный срок либо от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком от */исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива в соответствии с п. 2.3.2. Договора/ или /ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» уведомления о поступлении денежных средств на номинальный счет в соответствии с п. 2.3.1. Договора/.*

Если Дольщик в согласованный срок совместно с Застройщиком не подаст настоящий Договор на регистрацию в регистрирующий орган либо не представит Застройщику соответствующую доверенность, а также не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, а также в случае неисполнения Дольщиком обязательства по */открытию аккредитива, в срок предусмотренный п. 2.3.2. Договора/ или /перечислению денежных средств на номинальный счет в срок предусмотренный п. 2.3.1. Договора/,* настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.3 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

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

1. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.
   2. При уступке права требования Дольщик обязан в обязательном порядке уведомить Застройщика о совершаемой уступке. Договор уступки права требования обязательно должен быть завизирован Застройщиком (в случае полной выплату по договору долевого участия цедентом – надписью «ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест» уведомлено о сделке», в случае, если одновременно происходит перевод долга – надписью «ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест» согласовывает сделку»), с одновременным подписанием и проставлением печати. Цедент и Цессионарий обязаны не позднее 3 (трех) календарных дней с даты получения зарегистрированного договора уступки права требования из регистрирующего органа, предоставить Застройщику оригинал зарегистрированного договора долевого участия.
   3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до ввода дома в эксплуатацию, при обязательном уведомлении Застройщика, в соответствии с п. 8.2. настоящего Договора. Дольщик может уступить право требования по Договору после ввода дома в эксплуатацию и до подписания акта приема-передачи квартиры только при письменном согласии Застройщика.
   4. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.
   5. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение требования п. 8.2. настоящего Договора, полностью ложится на Дольщика (цедента, цессионария).
   6. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Стороны подтверждают, что они свободны в установлении и определении своих прав и обязанностей в соответствии с Договором и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Все условия, содержащиеся в Договоре, согласованы Сторонами на момент его заключения. Подписанием настоящего Договора, в том числе с использованием УКЭП (усиленная квалифицированная электронная подпись), Дольщик, подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, об Объекте, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме и не страдает заболеваниями зрения и слуха, иными заболеваниями (в том числе психическими расстройствами), осознает суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, а также не находится в ином состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях.
   2. Договор считается заключённым с даты его государственной регистрации в регистрирующем органе и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.
   3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
   4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.
   6. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

Если иное не предусмотрено настоящим Договором: любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение, с которыми настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон, должно быть оформлено в письменном виде, составлено на русском языке и направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручено под расписку, либо направлено телеграммой по адресам, указанным в Договоре. В случае, если указанные документы были возвращены почтовым отделением в связи с отсутствием получателя по адресу, либо по причине истечения срока хранения, либо по причине неявки получателя в почтовое отделение, либо по причине выбытия адресата, либо по причине отказа получателя от получения корреспонденции, любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение считается доставленным в день возврата почтовым отделением соответствующего письма отправителю. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, оформленные и направленные письменно, могут дублироваться sms-сообщениями/электронными сообщениями на номер мобильного телефона/адрес электронной почты, указанные в настоящем Договоре, или по иному номеру мобильного телефона/адресу электронной почты, о которых Сторона уведомила письменно.

Порядок и способы направления уведомлений Дольщику после устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры определяется условиями п.3.8. Договора. В случае направления уведомлений об устранении недостатков несколькими способами, датой доставки уведомления считается наиболее ранняя по времени наступления дата его доставки Дольщику.

* 1. Подписанием настоящего Договора, Дольщик дает свое согласие на межевание, на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Объекта), на снятие с кадастра земельного участка и на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, на последующую государственную регистрацию прав Застройщика на вновь образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, и образуемых (изменённых) земельных участков.

Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

* 1. Подписанием настоящего Договора, Дольщик (субъект персональных данных) в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком (Оператором) сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, в целях сбора и обработки Оператором статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором, а также в целях исполнения обязательств по оплате цены Договора на счёт эскроу, **дает согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных**, а именно на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, предоставление, доступ, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Застройщику 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). Дольщик согласен, что обработка его персональных данных будет производиться по поручению Оператора ЗАО «БФА-Девелопмент», ИНН 7803076056, а также по поручению Оператора ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления, но в любом случае не ранее исполнения Сторонами условий настоящего Договора.

Положения пункта 9.8. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное Согласие субъекта персональных данных на обработку персональных данных. Положения пункта 9.8. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора.

* 1. Подписанием настоящего Договора, Дольщик (субъект персональных данных) руководствуясь ст. 10.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», заявляет о согласии на распространение Застройщиком (Оператором) своих персональных данных с целью заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества - лицам, выступающим в качестве агентов Застройщика (в т.ч., но не исключительно ЗАО «БФА-Девелопмент», ИНН 7803076056), организациям, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость, организациям, осуществляющим передачу в электронном виде документов для регистрации прав на недвижимость (в т.ч., но не исключительно АО «ДОМ.РФ»), управляющей организации, организациям, оказывающим коммунальные услуги, эксплуатирующим организациям, банкам, также для осуществления действий с аккредитивом, номинальным счетом, предусмотренных условиями настоящего Договора (в т.ч., но не исключительно ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893), а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщика. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Застройщику 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). Настоящее согласие на распространение персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие дано добровольно и может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления, в порядке установленными действующим законодательством РФ. Дольщик оставляет за собой право потребовать прекратить распространять свои персональные данные. В случае получения требования Оператор обязан немедленно прекратить распространять персональные данные, а также сообщить перечень третьих лиц, которым персональные данные были переданы.

Положения пункта 9.9. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения. Положения пункта 9.9. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора.

* 1. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
  2. Дольщик дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных условиями настоящего Договора, на указанные в п.11 настоящего Договора телефонные номера, адрес электронной почты.

1. **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:**
   1. Приложение № 1 - Описание местоположения квартиры в Объекте.
   2. Приложение № 2 - Основные характеристики Объекта и передаваемой Квартиры.
   3. Приложение № 3- График оплаты.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-Строй-Инвест»**

Адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д.18, литер А, этаж 3, пом.: 18-Н, №8, №15-16, №22

Почтовый адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д.18, литер А

ИНН 7842011550, ОГРН 1047844016560, КПП 784101001, ОКПО 72500197

Расчетный счет № 40702810455000000068 открыт в подразделении: Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк

Телефон: 8(812) 325-01-24

Адрес электронной почты предоставления документов для Банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Дольщик:**

Гражданин (-ка, -не) РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол – \_\_\_\_\_\_\_\_\_., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, снилс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрирован (-а, -ы) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Абонентский номер и адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **от Застройщика:**  **ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  м.п. | **Дольщик:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к Договору № ХХХХХХ-\_\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_ 20\_\_ г.**

**Описание местоположения квартиры в Объекте:**

план ОДС должен быть в графической форме (схема, чертеж), отображающей:

- расположение друг к другу частей ОДС (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, террас), местоположение ОДС на этаже, площади всех частей квартиры.

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

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

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **от Застройщика:**  **ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  м.п. | **Дольщик:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2**

**к Договору № ХХХХХХ-\_\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_ 20\_\_ г.**

**Основные характеристики Объекта:**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой |
| Назначение | Жилое и нежилое. |
| Количество этажей | 8 этажей, в том числе 1 подвальный |
| Общая площадь\* жилого здания | 25 399,07 кв. м |
| Материал наружных стен | С монолитным и сборно-монолитным железнобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей |
| Остекление лоджий/  веранд/балконов (при наличии лоджий/  веранд/балконов) | По проекту |
| Материалы поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности\*\* | "В" Высокий |
| Класс сейсмостойкости | 5 баллов |

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

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

**Характеристика передаваемой Квартиры/Помещения:**

Квартиры запроектированы с подготовкой под чистовую отделку.

Стены:

• жилые комнаты, кухни, прихожие:

- монолитные стены: грунтовка, шпаклевка, затирка – 10 мм.

- перегородки толщиной 80 мм оштукатуриваются с двух сторон, толщина штукатурного слоя 10 мм (ЦПР или гипсовая штукатурка),

• ванные, санузлы и внутренняя поверхность наружных газобетонных стен: цементно-песчаная штукатурка 20 мм по капроновой сетке.

Полы:

• комнаты, кухни:

- звукоизоляционный слой изолон или аналог

- стяжка не менее 70 мм.

• с/у, ванные комнаты:

- гидроизоляция – обмазочная

- стяжка не менее 70 мм.

Потолки: шлифовка.

Дверь в квартиру: металлическая, с врезными замками, с повышенной шумоизоляцией, российского производства.

Оконные заполнения в профиле ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Предусмотрены приточные клапаны инфильтрации воздуха Air Box Comfort и проветривающие устройства в окнах.

Все лоджии и балконы имеют сплошное остекление (холодные витражные конструкции со стеклом толщиной 6 мм).

Отопление - водяное, с установкой радиаторов.

Водоснабжение: магистральные стояки холодной и горячей воды с установкой счетчиков горячей и холодной воды, без разводки в ванной комнате и санузле.

Электроснабжение - разводка электропроводки по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями, квартирный электросчетчик, электроустановочные изделия по проекту.

Сети связи: радиоточка - по проекту; телефонизация, телевидение – по проекту.

Датчики автоматической пожарной сигнализации.

Никакие иные работы, отделка не производятся, никакое иное оборудование не устанавливается; марка (производитель) и цвет окон, входных дверей определяются Застройщиком самостоятельно.

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.

Качество передаваемой квартиры должно соответствовать обязательным строительным нормам и правилам, утвержденным уполномоченными государственными органами, а также Требованиям к качеству возводимых объектов недвижимости и порядку их приемки, утвержденным Застройщиком (далее – Требования к качеству).

Стороны согласовали применение Требований к качеству, в том числе при приемке объекта долевого строительства Дольщиком.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **от Застройщика:**  **ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  м.п. | **Дольщик:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 3**

**к Договору № ХХХХХХ-\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_ 20\_\_ г.**

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № платежа | Дата платежа | Сумма платежа (в рублях) |
| 1 | В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора |  |
| 2 | С «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г.  До «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. |  |

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **от Застройщика:**  **ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  м.п. | **Дольщик:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |