

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

г. Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройПроект»**, зарегистрировано «16» сентября 2020 года Межрайонная инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве в соответствии с записью в Едином государственном реестре юридических лиц, ОГРН 1207700340143, ИНН 9703017621, КПП 770301001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Рогатых Дмитрия Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Определения и описание объекта**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пять подземных паркингов, трансформаторная подстанция (3-й этап строительства). Строительство которого организует Застройщик по адресу: Российская Федерация, Пулковское шоссе, дом 30, литера Ж, зона (ЗУ2) (кадастровый номер земельного участка № 78:14:0007691:31440).

Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

• Вид – Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пять подземных паркингов, трансформаторная подстанция (3-й этап строительства);

• Количество этажей – 10, 11, 13 (в том числе один этаж подземный);

• Общая площадь Дома – 86 911,6 кв.м.;

• Материал наружных стен и каркаса Дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

• Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

• Класс энергоэффективности – В+;

• Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- **квартира** за номером \_\_, которая будет находиться в доме (секция \_\_ подъезд \_\_) на \_\_ этаже, в осях «\_\_», «\_\_», назначение - **жилое**. Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет \_\_ кв.м., общая площадь квартиры (с учетом площади балконов/лоджий без понижающего коэффициента) определяется согласно проекту и предварительно составляет \_\_ кв.м., тип квартиры – **студия**: жилая площадь квартиры \_\_ кв.м., количество комнат - \_\_, площадь комнаты \_\_ кв.м., площадь коридора \_\_ кв.м., площадь сан.узла - \_\_ кв.м., балкон/лоджия площадью \_\_ кв.м., общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) \_\_ кв.м.

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным Объекту долевого строительства на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

План Объекта долевого строительства, включающий его описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** (общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) исчисляется как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, а также площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных уполномоченной организацией обмеров жилых и (или) нежилых помещений Дома, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, используется Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

## 2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является деятельность сторон по осуществлению строительства Дома, в том числе:

- выполнения Застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства указанного Дома и передать Объект долевого строительства;
- Участником долевого строительства произвести оплату Цены Договора Объекта долевого строительства, в строящемся Доме и принять Объект долевого строительства.

2.2. Застройщику принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007691:31440, площадь земельного участка 23 646 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), на основании Договора купли-продажи земельного участка №ЗУ170-2021 от 18.05.2021 года; Дополнительного соглашения № 1 от 13.07.2021 года к Договору купли продажи земельного участка №ЗУ170-2021 от 18.05.2021 года; Дополнительного соглашения № 2 от 05.08.2021 года к Договору купли продажи земельного участка №ЗУ170-2021 от 18.05.2021 года. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 24.08.2021 года, регистрационный №78:14:0007691:31440-78/011/2021-7. Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Пулковское шоссе, дом 30, литера Ж, зона (ЗУ2).

2.3. Разрешение на строительство № 78-011-0380-2018 от 29.06.2018 года, выдано службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия разрешения – до 30.06.2023 года.

2.4. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик планирует ввести Дом в эксплуатацию до 31.12.2024 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30.06.2025 года. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

## 3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства определена Сторонами и составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет, 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, 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, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройПроект»;

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2025 года.

Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства с использованием счета эскроу.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование за счет собственных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в течение 5 (Пяти) дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, с использованием безотзывного открытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

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

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

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию настоящего Договора с отметкой (штампом) регистрирующего органа о государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.1. После предоставления документов, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

3.2.2. Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка;

В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

3.2.3. Положения пункта 3.2. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по внесению цены договора на счет эскроу, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 3.2. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

3.2.4. Стороны установили, что при нарушении Участником долевого строительства срока открытия аккредитива, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, применяются положения, указанные в абз. 2 п. 9.2 настоящего Договора.

3.3. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до ввода Дома в эксплуатацию.

3.5. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Дома, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону увеличения, Участники долевого строительства обязаны в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства с Застройщиком, произвести оплату за разницу между площадью Квартиры по Договору и площадью Квартиры по результатам обмеров ПИБ, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

В случае отклонения Фактической площади Объект долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Дома, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения, Застройщик обязан вернуть разницу между площадью Квартиры по Договору и площадью Квартиры по результатам обмеров ПИБ, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства и получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет

право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

3.6. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Дома, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1 Договора.

#### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства**

4.1. Участник долевого строительства обязан произвести оплату Цены Договора Объекта долевого строительства в Доме в срок и способом, установленный в разделе 3 настоящего Договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, а также оплатить расходы по государственной регистрации Договора в регистрирующем органе.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по содержанию общего имущества Дома, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику об изменении места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства обязан лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после письменного уведомления Застройщика об этом. Уведомление вручается Участником долевого строительства Застройщику под расписку. В случае если Участником долевого строительства цена настоящего Договора оплачена Застройщику не в полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. Размер, условия и порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства определяются дополнительным соглашением, подписанным Застройщиком и третьим лицом. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, равен трем годам со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.9. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомления Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.10. Собственникам помещений в Доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном Доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами или внутри

помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство Дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Принимает от Эскроу-агента денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи и документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество.

5.4. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **с выполнением следующих работ:**

- Стены - Штукатурка простая в жилых помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах. Стены белые.
- Пол – цементнопесчанная стяжка, как подготовка под покрытия других типов;
- Гидроизоляция в санузле;
- Разводка электричества по квартире с установкой электрических розеток и выключателей по проекту;
- Предусмотрена возможность для установки телефона, интернета, ТВ;
- Установка счетчиков горячей и холодной воды;
- Радиаторы со встроенными терморегуляторами;
- Окна и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами, одна из створок поворотно откидная;
- Входная дверь металлическая;
- Предусмотрена возможность установки домофона с видеосигналом.

5.5. Если оплата цены Договора произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных разделом 3, после истечения установленного срока передачи Объекта долевого строительства и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части цены Договора.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.7. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства, указанный в п.1.1, на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

## 6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства, внесенная цена Договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями Договора счета эскроу, при этом Застройщик уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования

Центрального банка Российской Федерации (если Участником долевого строительства является гражданин) и одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участник долевого строительства является юридическим лицом), действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) если Участник долевого строительства просрочил внесение платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем одновременного внесения платежа;

2) если Участник долевого строительства допустил систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

При этом фактически внесенная цена Договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии требованиями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора на основаниях, предусмотренных п. 6.3 и п. 6.4, Договор 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.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

6.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **7. Передача объекта долевого строительства**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. Одновременно с передаточным актом Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного Договором срока.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Дома. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

После устранения замечаний к передаваемому Объекту долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении замечаний. Сообщение об устранении замечаний 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.

При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотровой листа, при условии указанном в п.7.6 Договора.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотровой листа, при условии указанном в п. 7.6 Договора, для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотровой листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.9. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока, установленного в п. 2.5 настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 2.5. Договора, если уведомление о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 7.9 Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства указанного в п. 2.5. Договора.

Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 2.5 настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

7.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участником долевого строительства является гражданин) и одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участник долевого строительства является юридическим лицом), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае, если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим Договором срока, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

## **9. Государственная регистрация Договора и уступки прав требований по Договору**

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в регистрирующем органе, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) Дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размерах, установленных Налоговым кодексом РФ.

9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика, открытия специального счета эскроу согласно п. 3.1. Договора и открытия аккредитива в срок, указанный в п. 3.2 Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, не откроет специального счета эскроу согласно п. 3.1. Договора, не откроет аккредитив в срок, согласно п. 3.2 Договора, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

## **10. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства**

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

## **11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **12. Дополнительные условия**

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и прошли государственную регистрацию в регистрирующем органе.

12.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, индивидуального номера налогоплательщика, сведения о семейном положении и иную информацию.

12.3 Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание, объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, сервитут, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка указанного в п. 2.2. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Дома, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных объектов недвижимости, отличных от Дома указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Застройщик вправе возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Дома, социальные, инфраструктурные и иные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Дома указанного в п. 1.1. настоящего Договора), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением Сторонами своих обязательств по нему).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, в государственную/муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

12.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.5. Настоящий договор составлен в бумажном виде по количеству сторон в договоре, один экземпляр договора подлежит переводу органом государственной регистрации прав в форму электронного образа и подлежит хранению уполномоченным органом регистрации прав в едином государственном реестре недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации настоящий договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон по договору.

### 13. Реквизиты и подписи Сторон

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**Специализированный застройщик**

**«СтройПроект»**

ОГРН 1207700340143

ИНН 9703017621

КПП 770301001

Юридический адрес: 123112, г. Москва, Наб.

Пресненская, д. 12, этаж 38, комната 1

Тел. 8 812 3411111

e-mail: [akkred@group-akvilon.ru](mailto:akkred@group-akvilon.ru)

\_\_\_\_\_ **Рогатых Д.А.**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ **ФИО**

**ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ДОМЕ**  
**к Договору № \_\_\_ от \_\_\_ г. об участии в долевом строительстве**  
**\_\_\_ этаж**

г. Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_г.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /Рогатых Д.А./

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /ФИО/