

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

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

ООО «Специализированный застройщик «Авант», адрес юридического лица: 197110, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Чкаловское, ул. Большая Разночинная, д. 27, литера А, этаж 2, помещ. 10, зарегистрированное МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 27.09.2017 за основным государственным регистрационным номером 1177847316646, ИНН 7839091604, КПП 781301001, в лице \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

г. \_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003157:2349, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Пионерская, дом 53.

1.2. **Жилой дом** – Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пионерская, дом 53. Почтовый адрес Жилого дома уточняется по окончании строительства. Технические характеристики Жилого дома приведены в Приложении № 2 к Договору, а также в проектной декларации (п. 2.3.3 Договора).

1.3. **Участники долевого строительства** – физические или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого дома и у которых в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Застройщик** – ООО «Специализированный застройщик «Авант», имеющее по праву собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 3.2. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Жилого дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Жилого дома (или очереди/этапа строительства в составе Жилого дома), в котором расположен Объект долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам и проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика по качеству произведенных работ.

1.9. **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также ведение и предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.10. **Обмер** – определение площади Объекта долевого строительства, которое выполняется органом (организацией) или иным лицом (кадастровым инженером), которое в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе совершать действия по определению площади зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

1.11. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, балконов, без понижающих коэффициентов.

1.12. **Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, веранд, балконов, террас, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3, для веранд – 1,0. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что определенная настоящим пунктом Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства может не совпадать с Фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных Обмеров.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной приведенной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади Объекта долевого строительства не считается существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Фактической площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) превышает 5 % (пять процентов) от

указанной в п. 3.2 Договора Проектной приведенной площади Объекта.

1.13. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам Обмеров, произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, а также лоджий, веранд, балконов, террас, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3, для веранд – 1,0, которая применяется для взаиморасчетов Сторон.

1.14. **Уполномоченный банк** – Публичное акционерное общество «Сбербанк».

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон № 214-ФЗ**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № 78-013-0411-2023 от 05.10.2023 года, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.3.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Номер и дата государственной регистрации права: 78:07:0003157:2349-78/011/2021-1 от 24.03.2021 года.

2.3.3. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет по адресу [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, заключения экспертизы по проектной документации и документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора, а также иных документов, раскрытых Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ в ЕИСЖС.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию принять у Застройщика Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого строительства в будущем возникнет право (**общей долевой/совместной**) собственности (**при долевой, указывается распределение долей**) на Объект долевого строительства, имеющий следующие проектные характеристики:

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Назначение                                            | <b>Жилое</b>      |
| Номер корпуса                                         | <b>3</b>          |
| Номер секции/подъезда                                 | <b>2</b>          |
| Этаж                                                  | <b>3</b>          |
| Условный номер в соответствии с проектной декларацией | <b>3-2.03.029</b> |
| Количество комнат                                     | <b>1</b>          |
| Общая площадь кв.м.                                   | <b>45</b>         |
| Проектная приведенная площадь кв.м.                   | <b>45</b>         |
| Наличие балкона/лоджии/террасы                        | <b>нет</b>        |

Схема расположения Объекта долевого строительства, количество и площадь частей (в т.ч. вспомогательных помещений) Объекта долевого строительства, а также расположение Объекта долевого строительства в строительных осях указаны на поэтажном плане Жилого дома, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Технические характеристики Жилого дома и конструктивных элементов Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Жилого дома на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом, составленным по результатам Обмеров Объекта долевого строительства, и могут

не совпадать с проектными характеристиками Объекта долевого строительства, указанными в настоящем пункте.

Застройщик не выполняет в Объекте каких-либо работ, прямо не предусмотренных настоящим Договором.

3.3. В связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства путем их размещения на счетах эскроу в порядке ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ, Застройщик не уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд развития территорий», залог Земельного участка и строящегося Жилого дома в пользу Участника долевого строительства не возникает.

3.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику или лицу, в собственности которого находится или будет находиться Земельный участок (положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ):

3.4.1. На изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения согласия Участника долевого строительства;

3.4.2. На последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Жилой дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права Застройщика или иного лица на вновь образованные земельные участки.

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора право требования Объекта долевого строительства никому не продано, в споре или под арестом не состоит, свободно от текущих имущественных обязательств, за исключением обременения, указанного в п. 3.6. Договора.

3.6. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч.ч. 8, 8.1 ст. 13, ч. 8 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Земельный участок и строящийся Жилой дом, в том числе права на объекты долевого строительства в Жилом доме находятся (или будут находиться) в залоге у предоставившего Застройщику целевой кредит Уполномоченного банка, в котором Участник долевого строительства открывает счет эскроу для оплаты Цены Договора, и что такой залог прекращается: в отношении Объекта долевого строительства – в момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства; в отношении Земельного участка – в момент передачи участнику долевого строительства Объектов долевого строительства в Жилом доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном Земельном участке, а в случае, если Земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном Жилом доме после регистрации права собственности на такие помещения, - со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного Жилого дома (или очереди/этапа строительства в составе Жилого дома).

3.7. Плановый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию: 30.06.2027 года.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора, по соглашению с Участником долевого строительства исходя из Проектной приведенной площади Объекта долевого строительства и цены 1 м<sup>2</sup> (одного квадратного метра) Объекта долевого строительства определена в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ 00 копеек. Цена договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

4.2. Окончательная Цена Договора определяется после окончания строительства Объекта и определения Фактической площади Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных п.п. 4.9, 4.10 Договора. В целях осуществления доплаты/возврата денежных средств по Договору, цена 1 м<sup>2</sup> (одного квадратного метра) Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ 00 копеек. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (далее – «Акт приема-передачи») в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 4.1 Договора, Застройщиком в соответствии Законом № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении, являясь вознаграждением за услуги Застройщика.

4.3. В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2 Договора, в собственность. Застройщик не оказывает Участнику долевого строительства услуги по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает Уполномоченный банк (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в

счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Филиал ПАО Сбербанк, Среднерусский банк, Западное головное отделение (на правах управления), адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН: 7707083893, КПП: 773601001, БИК: 044525225, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон: +7 (800) 707-00-70 (далее по тексту – «Эскроу-агент», «Уполномоченный банк»).

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик.

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

Банковский счет Участника долевого строительства, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу: \_\_\_\_\_.

Срок условного депонирования: до 30.12.2027 года.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы – предоставление Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, или его части (очереди/этапа), в которой располагается Объект долевого строительства, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

4.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ 00 копеек в течение 2 (двух) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого безакцептного аккредитива, открытого ПАО «Сбербанк» на следующих условиях:

Плательщик по аккредитиву – Участник долевого строительства;

Банк - эмитент и Исполняющий банк по аккредитиву – Банк;

Перечисление денежных средств с аккредитива осуществляется по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства);

Аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ 00 копеек

Условия оплаты - без акцепта;

Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива

В случае принятия Органом регистрации прав, решения о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора, по письменному заявлению Участника долевого строительства и с согласия Застройщика срок действия аккредитива увеличивается на срок приостановления государственной регистрации настоящего Договора и срок, необходимый Застройщику для предоставления в Банк документов, необходимых для исполнения аккредитива, но не менее 45 (сорока пяти) календарных дней;

Частичные выплаты по аккредитиву запрещены.

Застройщик извещается Банком в порядке информирования об открытии аккредитива не позднее даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Банк один из следующих документов:

- оригинал и/или электронную скан-копию настоящего Договора, подписанного Сторонами, или настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон,

- оригинал (-ы) и/или электронную (-ые) скан-копию (-и) выписки (-ок) из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенную в соответствии с требованиями законодательства, на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащей (-их) сведения о регистрации Договора, где правообладателем прав требования о передаче Объекта является Участник долевого строительства, подписанной (-ых) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Документы для исполнения аккредитива должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива по адресу электронной почты банка **escrow\_sberbank@sberbank.ru** с адреса электронной почты Застройщика, содержащего доменное имя @aag.companу.

Не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения Банком указанных документов Банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в Уполномоченном банке, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и ПАО «Сбербанк» (эскроу-агентом).

В течение двух рабочих дней после получения от Банка оригиналов банковских документов Участник

долевого строительства обязуется предоставить Застройщику полученные от Банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на то, что Банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

В течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства без предварительного письменного согласия Застройщика не вправе изменять условия аккредитива.

Расходы по аккредитиву, в том числе связанные с открытием, авизованием, проверкой документов, исполнением аккредитива, отправкой документов и проведением расчетов по аккредитиву, при необходимости, увеличение суммы аккредитива, внесением изменений, аннуляции аккредитива, авизование изменений в аккредитиве, несет Участник долевого строительства.

В случае если денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями/ бездействием Участника долевого строительства, не будут перечислены на счет эскроу, Участник долевого строительства будет обязан либо устранить соответствующие недостатки, либо внести сумму, указанную в п. 5.1. Договора, на счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора, удостоверенного документом, выданным Органом регистрации прав и содержащем сведения о государственной регистрации Договора. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение Эскроу-агенту по счету эскроу не выплачивается. Участник долевого строительства и Эскроу-агент не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

4.6. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с оплатой Цены Договора, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до ввода Жилого дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения условий настоящего пункта, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, а также суммы других убытков, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

4.8. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику документы об оплате Цены Договора (в случае безналичного перечисления на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке) не позднее рабочего дня, следующего за днем совершения соответствующего платежа.

4.9. Если по результатам Обмеров Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет отличаться от Проектной приведенной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, на 1 (Один) кв.м. и более, как в большую, так и в меньшую сторону, то Стороны производят перерасчет по Договору. При увеличении Участник долевого строительства доплачивает Застройщику разницу между Окончательной Ценой Договора и Ценой Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При уменьшении Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства сумму разницы между Окончательной Ценой Договора и Ценой Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Возврат осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику долевого строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи при условии получения от Участника долевого строительства заявления на возврат с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства для возврата денежных средств, но не ранее перечисления депонируемой суммы на расчетный счет Застройщика.

4.10. При осуществлении возврата Участнику долевого строительства вышеуказанной разницы Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику долевого строительства денежных средств на сумму начисленной Участнику долевого строительства неустойки (пени, штрафа), в связи с чем Участник долевого строительства получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.11. С даты проведения Обмеров Объекта долевого строительства Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Договора, рассчитанной с учетом п. 4.9 Договора.

4.12. Для случая проведения повторных Обмеров после первоначальной постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, при определении Фактической площади Объекта долевого строительства Стороны признают допустимой погрешность в Обмерах в размере до 0,5 м<sup>2</sup> по сравнению с первоначальными Обмерами. При такой погрешности перерасчеты между Сторонами по повторным Обмерам не производятся, для взаиморасчетов применяются результаты первоначальных Обмеров, полученных при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет. Изменения в сведения ЕГРН не вносятся.

4.13. Цена Договора, установленная п. 4.1 Договора, может быть изменена как по соглашению Сторон, так и при заключении трехстороннего (между Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом) или многостороннего Соглашения о перемене лица в обязательстве, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 4.9 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству РФ. В случае изменения Цены Договора, сумма на которую изменился долевой взнос оплачивается за счёт собственных средств Участника долевого строительства.

4.14. В случае досрочного получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, уплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, реквизиты которого указаны в разделе 11 настоящего Договора. В соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ, денежные средства в счет оплаты Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства на счет эскроу до ввода в эксплуатацию Жилого дома (очереди/этапа строительства Жилого дома, в которой расположен Объект долевого строительства). В связи с вышеизложенными положениями действующего законодательства РФ, в случае непоступления денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора на счет эскроу до ввода в эксплуатацию Жилого дома (очереди/этапа строительства Жилого дома, в которой расположен Объект долевого строительства), Участник долевого строительства вносит указанные денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора, после ввода в эксплуатацию в эксплуатацию Жилого дома (очереди/этапа строительства Жилого дома, в которой расположен Объект долевого строительства).

4.15. Участник долевого строительства не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора. Согласно ст. 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

## 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан завершить строительство Жилого дома (очереди/этапа строительства Жилого дома, в которой расположен Объект долевого строительства) и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **30.12.2027 года** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»), при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п. 4.4 Договора). Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (очереди/этапа строительства Жилого дома, в которой расположен Объект долевого строительства). Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.2. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) Акта приема-передачи в порядке и на условиях, предусмотренных Договором. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объект долевого строительства считается осмотренным Участником долевого строительства и принятым им без внешних дефектов, недостатков, иных замечаний. Подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не освобождает Застройщика от исполнения гарантийных обязательств в течение гарантийного срока.

5.3. Уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 5.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 5.1 Договора. Застройщик дополнительно вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в разделе 11 Договора, либо путем смс информирования на номер телефона, указанный в разделе 11 Договора.

В случае подписания Участником долевого строительства акта осмотра Объекта до направления ему уведомления о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

5.4. Долищик имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства только в случае, если в результате осмотра Объекта Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам, которые приводят к ухудшению качества квартиры и делают Объект долевого строительства непригодным для проживания. Выявление недостатков Объекта, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта и не делают его непригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки Объекта. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого Объекта, Участник долевого строительства обязан принять Объект по Акту приёма-передачи, в течение 5-и дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в разделе 11 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в разделе 11 Договора. В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником долевого строительства, но не были выявлены им при приемке Объекта и/или не были

зафиксированы в акте осмотра Объекта, оформленном при приемке Объекта, и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

5.5. Участник долевого строительства обязуется:

5.5.1. Самостоятельно нести расходы по оплате:

- услуг Уполномоченного банка по открытию и ведению счета эскроу;
- услуг Банка по открытию аккредитива (-ов);
- услуг Банка по осуществлению платежей по Договору.

5.5.2. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает Застройщик или привлеченное Застройщиком лицо, для чего Участник долевого строительства обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора долевого участия; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора или брачный договор (при наличии такового), либо удостоверенное нотариусом заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в зависимости от семейного положения), кредитный договор, в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных денежных средств и т.д. В случае электронной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты направления Застройщиком гиперссылки подписать Договор или иной документ с использованием своей усиленной квалифицированной электронной подписи. В случае неисполнения Участником долевого строительства предусмотренных настоящим пунктом обязанностей, обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в Орган регистрации прав считаются прекратившимися, настоящий Договор не направляется на государственную регистрацию и не влечет для Застройщика никаких правовых последствий, а Застройщик вправе без уплаты каких-либо санкций и/или возмещения убытков заключить с другим участником долевого строительства договор в отношении Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 3.2 Договора.

В целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязан предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в настоящем пункте Договора, а также иных необходимых документов, и обеспечить их передачу Застройщику.

При электронной регистрации Договора расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора осуществляются за счет средств Застройщика.

В случае, если в соответствии с условиями Договора Цена Договора или любая ее часть уплачивается с использованием аккредитива (-ов), подача документов для регистрации Договора осуществляется не ранее открытия Участником долевого строительства аккредитива (или всех аккредитивов, если предусмотрено несколько аккредитивов) в соответствии с условиями Договора.

5.5.3. Принять участие в долевом строительстве Жилого дома путем уплаты денежных средств (Цены Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.5.4. Прибыть или направить своего полномочного представителя в указанное Застройщиком место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения инструкции по эксплуатации Объекта в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления. Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных или иных требований к Застройщику не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного в настоящем пункте срока (если меньший срок не установлен законодательством) вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом Объект долевого строительства считается переданным без явных недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства, Жилого дома (в части общего имущества) и Земельного участка (пропорционально доле Объекта долевого строительства в Жилом доме) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.5.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в т.ч. любое остекление, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада дома) без письменного разрешения Застройщика или необходимого согласования управляющей организации Жилого дома.

5.5.6. С момента передачи Объекта долевого строительства своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, капитальный ремонт и т.п.) и общего имущества, вне зависимости от даты государственной регистрации права

собственности на Объект долевого строительства.

5.5.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

5.5.8. Согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга в порядке ст. 8 настоящего Договора.

5.5.9. Выполнить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора и подать документы в Орган регистрации прав для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не позднее 30 (Тридцать) дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

5.5.10. В течение срока действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

5.5.11. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим Договором.

**5.6. Застройщик обязуется:**

5.6.1. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

5.6.2. Осуществлять контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика. Обеспечить приемку работ и ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Жилого дома по очередям/этапам и помещениям различного назначения. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и обязательным требованиям технических регламентов, является оформленное в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или его части (очереди/этапа строительства).

5.6.3. Если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения, указанного в п. 5.1 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного в п. 5.1 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.6.4. Разместить в Единой информационной системе жилищного строительства Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома (если применимо).

5.6.5. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Объекта долевого строительства.

5.7. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Жилом доме и Земельного участка переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

**5.8. Застройщик имеет право:**

5.8.1. По своему усмотрению выбрать для проведения Обмеров Жилого дома и Объекта долевого строительства орган (организацию) или иное лицо (кадастрового инженера), которое в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе совершать действия по определению площади зданий, сооружений, помещений и иных Объектов недвижимого имущества. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение Обмеров Жилого дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком органом (организацией) или иным лицом (кадастровым инженером), включая согласие с результатом выполненных Обмеров.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов и технических регламентов, перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815. Застройщик не обеспечивает соответствие Объекта долевого строительства каким-либо иным нормативным документам. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением положений п. 6.2 Договора, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи любого объекта долевого строительства в Жилом доме. Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в Жилом доме (за исключением технологического и инженерного оборудования), составляет 5 лет (3 года для технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи любого объекта долевого строительства в Жилом доме. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.3. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на

любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства или иными лицами правил эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами. Застройщик не отвечает за несоответствие Объекта долевого строительства каким-либо нормативным документам, не указанным в п. 6.1 Договора.

6.5. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не более 60 дней с даты предоставления Застройщику доступа в Объект долевого строительства (если более длительный срок на устранение Застройщиком недостатков не предусмотрен действующим законодательством РФ). В случае неустранения Застройщиком таких недостатков, Участник долевого строительства вправе заявить иные требования в соответствии с законодательством. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику или указанным им лицам беспрепятственный доступ к Объекту долевого строительства для проведения проверки качества, экспертизы (если необходимо) и устранения недостатков.

6.6. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается следующее:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его 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», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

Выявление при приемке Объекта долевого строительства недостатков, не являющихся существенными, не освобождает Застройщика от обязательств по их устранению, однако не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. Если иное не установлено законодательством, в случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.1 настоящего Договора, и не подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего иной срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. В случае нарушения установленных п.п. 4.4, 4.9 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

7.4. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.п. 8.1, 8.2, 8.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% от Цены Договора и возмещает причиненные убытки в полном размере сверх штрафа.

7.5. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.3.9 настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные последним убытки, вызванные несвоевременным оформлением Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: расходы на оплату арендной платы за земельный участок (если применимо), уплату земельного налога (если применимо) в полном объеме.

7.7. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.

7.8. Застройщик не несёт установленной Законом № 214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный

настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 5.5.4 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом № 214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта полной Цены Договора.

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

7.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Долящику квартиры (п. 3.1 Договора) вследствие уклонения Долящика от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Долящику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## **8. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены Договора в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав или уступка прав и перевод долга до полной уплаты Цены Договора производятся Участником долевого строительства по предварительному письменному согласованию с Застройщиком, с одновременной уступкой прав и обязательств по договору счета эскроу. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Органе регистрации прав, если иное не предусмотрено законом.

8.2. В соответствии с Законом № 214-ФЗ уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.3. Для уступки прав по настоящему Договору после полной уплаты Цены Договора согласие Застройщика не требуется. Участник долевого строительства (цедент, цессионарий) обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения (договора) об уступке. При этом уступка прав по настоящему Договору не допускается после составления Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) Акта приема-передачи.

8.4. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение вышеуказанных пунктов статьи 8 настоящего Договора, полностью возлагается на Участника долевого строительства (цедента, цессионария).

## **9. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе регистрации прав.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

9.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе в случае расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу, заключенного с Участником долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

9.6. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

9.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке по соглашению Сторон.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Настоящий Договор и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого

строительства являются основаниями для оформления Участником долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также приобретения Участником долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

10.2. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

10.3. Любое уведомление (извещение, сообщение, требование) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 11 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон, по электронной почте Стороны либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления и/или вручения. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения почтового отправления, уведомление (извещение, сообщение) считается осуществленным надлежащим образом и порождает правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

10.4. Обо всех изменениях в регистрационных данных, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления по старым реквизитам, считаются надлежащим исполнением.

10.5. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомление Застройщиком Участника долевого строительства, не влекущие изменение условий настоящего Договора, в том числе о готовности Объекта к передаче, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте [nash-dom.rf](http://nash-dom.rf), или посредством направления по электронной почте Участнику долевого строительства, без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте, а также поступающей на электронную почту.

10.6. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения домной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

10.7. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Жилого дома, изменения конфигурации и/или расположения Жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади жилых помещений в Жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Жилого дома, изменения

решений отделки, количества входов, высоты помещений, а также изменения элементов благоустройства прилегающей территории. Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласия с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, не существенными и не требующими изменения Договора.

10.8. Стороны допускают, что Фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, а также площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта долевого строительства (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства), при условии, что Фактическая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

10.9. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения соответствующих документов/информации в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику долевого строительства дополнительных сообщений, в том числе письменных.

10.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.11. Участник долевого строительства согласен на передачу объектов (за исключением встроенно-пристроенных), не относящихся к составу общего имущества собственников Жилого дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры (при наличии), магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником долевого строительства, в муниципальную или государственную собственность, либо в собственность организации, выдавшей соответствующие технические условия. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

10.12. В случае составления настоящего Договора на бумажном носителе он составляется в **2 (Двух)** оригинальных экземплярах, подписывается Сторонами (уполномоченными представителями Сторон) собственноручно и направляется в Орган регистрации прав. В случае электронной регистрации Договор составляется в виде одного электронного документа, подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в Орган регистрации прав в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с Органом регистрации прав.

*При ЭР:*

По соглашению Сторон заявления о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы направляются в Орган регистрации прав посредством отправления в электронной форме.

10.13. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- 1) Приложение №1 – Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого дома;
- 2) Приложение №2 – Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авант»**, адрес юридического лица: 197110, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Чкаловское, ул. Большая Разночинная, д. 27, литера А, этаж 2, помещ. 10, ОГРН 1177847316646, ИНН 7839091604, КПП 781301001, р/с \_\_\_\_\_, в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: г. \_\_\_\_\_, граждан \_\_\_\_\_ РФ, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, кор. \_\_, кв. \_\_. Адрес для получения корреспонденции: индекс \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, кор. \_\_, кв. \_\_.

Страховое свидетельство (СНИЛС): \_\_\_\_\_

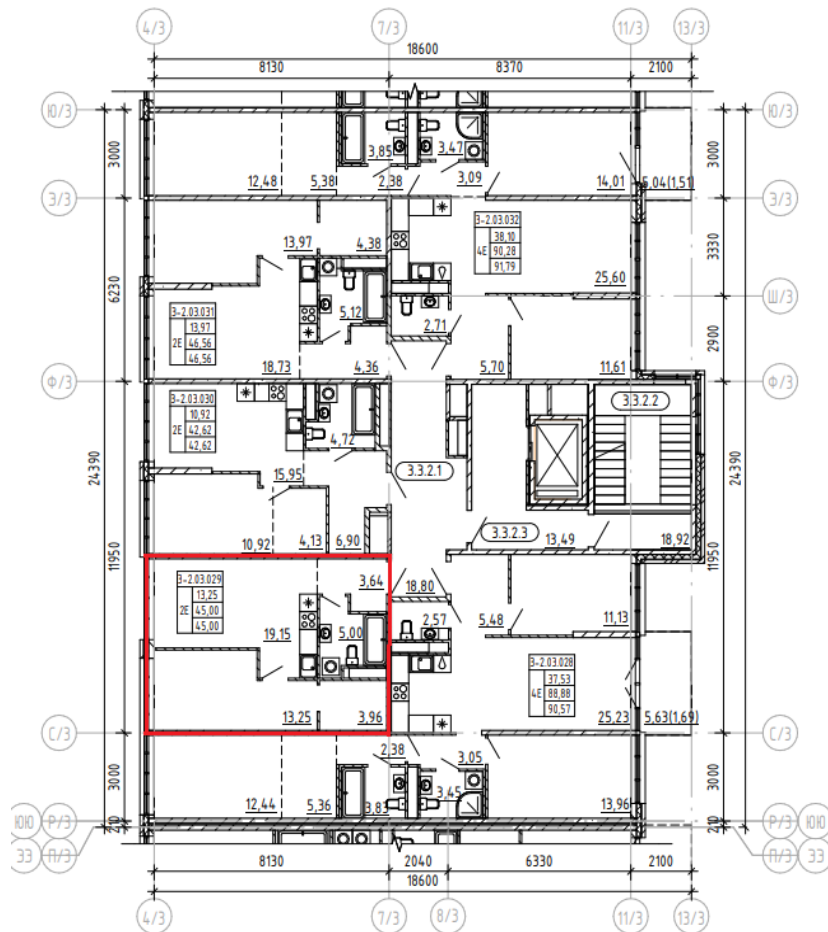
Тел: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_



**Схема расположения  
Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого дома**

**КОРПУС 3. СЕКЦИЯ 2. ПЛАН 3 ЭТАЖА**



**ПОДПИСИ СТОРОН**

Схема обуславливает расположение Объекта долевого строительства относительно других объектов на этаже Жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного, сантехнического и иного оборудования и их размеры, а также их количество, выводы коммуникаций, способ открывания дверей/окон, применяемые материалы и оборудование, площади и конфигурация помещений (частей Объекта) и вспомогательных помещений указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком без дополнительного согласования с Участником долевого строительства в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Примечание: пунктирной линией на схеме Объекта долевого строительства может обозначаться отделение мокрой зоны кухни (кухни-ниши) от смежного или вспомогательного помещения, межкомнатная перегородка в данном месте Застройщиком не выполняется, устройство перегородки возможно только после оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства в рамках перепланировки в соответствии с законодательством РФ.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**



## Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные характеристики Жилого дома</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Вид:</b>                                                      | <b>Здание</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Количество этажей:</b>                                        | <b>11</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:</b>            | <b>Монолитный железобетон</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Общая площадь:</b>                                            | <b>64 413,9</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Назначение:</b>                                               | <b>Жилой дом</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Класс энергоэффективности:</b>                                | <b>«В» - Высокий</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Класс сейсмостойкости:</b>                                    | <b>-</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Характеристики Объекта долевого строительства (квартира):</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Полы:</b>                                                     | <b>Монолитный железобетон</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Потолки:</b>                                                  | <b>Монолитный железобетон</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Стены:</b>                                                    | <b>Монолитный железобетон и/или мелкоштучный стеновой кладочный материал</b>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Внутренние перегородки:</b>                                   | <b>Монолитный железобетон и/или мелкоштучный стеновой кладочный материал</b>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Окна:</b>                                                     | <b>Окна из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом</b>                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Входная дверь:</b>                                            | <b>Металлические двери</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Внутренние двери:</b>                                         | <b>Металлические двери</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Канализация:</b>                                              | <b>Отводы – из полимерных труб</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Водоснабжение:</b>                                            | <b>Ввод трубы в помещение из полимерных материалов</b>                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Вентиляция и кондиционирование:</b>                           | <b>Предусмотрена система вытяжной вентиляции с механической вытяжной и естественной приточной вентиляцией</b>                                                                                                                                                                       |
| <b>Электроснабжение:</b>                                         | <b>Приборы учета электрической энергии устанавливаются в электрическом щите на этаже.</b>                                                                                                                                                                                           |
| <b>Сети связи:</b>                                               | <b>Телефонизацию (телефонная связь общего пользования), выход в сеть интернет, а также обеспечение комплекса телевизионным контентом осуществляет оператор связи.</b>                                                                                                               |
| <b>Система контроля доступа:</b>                                 | <b>Выполняется ввод кабеля в зоне входной двери, абонентское устройство не устанавливается. Абонентские устройства приобретаются силами и за счет средств собственников квартир. Подключение к системе выполняет служба эксплуатации после заключения договора с собственником.</b> |
| <b>Система отопления:</b>                                        | <b>Стальные панельные радиаторы с нижним подключением.</b>                                                                                                                                                                                                                          |

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции.

Стороны пришли к соглашению, что материалы и оборудование внутренней отделки определяются Застройщиком по своему усмотрению. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /