

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом  
по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86  
(юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРУКТУРА-4»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за Основным государственным регистрационным номером 1207800102212 согласно листу записи Единого государственного реестра юридических лиц, выданному 18 августа 2020 года, ИНН 7814779371, место нахождения: г. Санкт-Петербург, улица Дибуновская, дом 22, литер А, помещение 6Н офис 11, в лице Генерального директора Урусова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Гр. РФ \_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_ года, \_\_\_\_, код подр. \_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), именуемый в дальнейшем **«Объект»**, характеристики Объекта указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиру в указанном Объекте (объект долевого строительства – далее **«Квартира»**), описание которой содержится в пункте 1.2. настоящего Договора и в Проектной Декларации, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленную настоящим Договором цену и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Оплата Дольщиком цены Договора в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру общей проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., количество комнат: \_\_\_\_ (\_\_\_\_), назначение: жилое помещение, расположенную в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) секции на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже Объекта, общей приведенной проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., характеристики которой указаны Застройщиком и согласованы с Дольщиком в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Указание местоположения Квартиры на плане Объекта (соответствующего этажа) содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

При этом для целей расчета размера цены настоящего Договора стороны используют общую приведенную площадь Квартиры, под которой понимается общая площадь всех помещений Квартиры, плюс площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3 и площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5.

Кроме Квартиры Дольщик по результатам строительства Объекта приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта, в том числе на земельный участок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора, который по окончании строительства и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на жилые помещения в Объекте, переходит в общую долевую собственность всех собственников жилых и нежилых помещений в Объекте согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Общество с ограниченной ответственностью **«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРУКТУРА-4»**, являясь Застройщиком, имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании:

- Зарегистрированного права на 6137 / 10502 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 10 735 +/- 36 кв.м. с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, расположенный по адресу: Российская Федерация, 199178, город Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), что подтверждается записью государственной регистрации права собственности за № 78:06:0002036:2866-78/011/2021-1 от 20.12.2021 в Едином государственном реестре недвижимости, осуществленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

- Соглашения о порядке пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности от 20.06.2022 г., Дополнительного соглашения от 01.03.2023 г. к Соглашению о порядке пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности от 20.06.2022 г.

- Разрешения на строительство Объекта: № 78-002-0192-2023 от 22.02.2023 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, срок действия до 22.02.2027 г.

- Проектной декларации по Объекту № 78-001963 от 02.03.2023 г., размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства.

Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади Квартиры организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних

инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, агентами, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному ТСЖ, ТСН либо управляющей организации).

## 2. Срок строительства, передача Квартиры

### 2.1. Срок ввода в эксплуатацию Объекта – 4 квартал 2025 года.

Стороны пришли к соглашению, что указанный срок ввода в эксплуатацию Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия разрешения на строительство Объекта, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок ввода в эксплуатацию Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в срок до 30.06.2027 г., при условии полного выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств перед Застройщиком.

2.3. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный пунктом 2.1. настоящего Договора, в связи с чем передача Дольщику Квартиры не может быть осуществлена в срок, установленный п.2.2. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

2.4. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

2.5. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры.

2.6. Дольщик обязан приступить к приемке Квартиры в течение 2-х календарных дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности его к приемке должно быть направлено Дольщику по почтовому адресу либо адресу его регистрации (месту жительства), указанному в п.9 Договора, не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, заказным письмом (либо ценным письмом с описью вложения) и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно. Уведомление о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи Квартиры, указанного в п.2.2. Договора.

Дольщик обязуется своевременно, в течение 5 календарных дней с даты поступления заказного письма (письма с объявленной ценностью) с описью вложения в почтовое отделение, обеспечить со своей стороны получение данного письма. В случае, если Дольщик не обеспечил получение со своей стороны заказного письма (ценного письма с описью вложения) с описью вложения в течение 5 календарных дней с даты прибытия его в почтовое отделение, Застройщик считается надлежаще уведомившим Дольщика о необходимости приемки Квартиры и Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п.2.2. Договора.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного срока был подписан Акт приема-передачи Квартиры, либо не позднее, чем за 2 календарных дня до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для ее приемки, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан 2-х дневный срок для его приемки.

2.7. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам и внутреннему стандарту качества, утвержденному Застройщиком, которые делают квартиру непригодной для проживания.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры требованиям обязательных к применению технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также внутреннему стандарту качества, утвержденному Застройщиком, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

При этом под существенными нарушениями требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. с учетом качества отделки Квартиры, указанного в Приложении №1 к Договору (в том числе оборудования, указанного в Приложении №1 к Договору).

При обнаружении в ходе приемки Квартиры в Квартире недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания (с учетом качества отделки Квартиры, указанного в Приложении №1 к Договору, в том числе

оборудования, указанного в Приложении №1 к Договору). Дольщик вправе потребовать составления Акта о несоответствии Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам (Акт о несоответствии) с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанный Акт о несоответствии:

- подписывается со стороны Дольщика лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия, со стороны Застройщика – уполномоченным лицом, имеющим доверенность от Застройщика с соответствующими полномочиями;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования обязательных к применению технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также внутреннему стандарту качества, утвержденному Застройщиком;

- должно содержать установленный Дольщиком разумный срок устранения недостатков (рекомендуемый не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком).

При этом Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи, и не имеет права отказываться от приемки Квартиры в течение 2-х календарных дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения от Застройщика об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в разделе 9 Договора, а также путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в разделе 9 Договора).

В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

В случае уведомления Застройщиком Дольщика путем почтового отправления, Дольщик обязуется своевременно, в течение 5 календарных дней с даты поступления заказного письма (письма с объявленной ценностью) с описью вложения в почтовое отделение, обеспечить со своей стороны получение данного письма. В случае, если Дольщик не обеспечил получение со своей стороны заказного письма (письма с объявленной ценностью) с описью вложения в течение 5 календарных дней с даты прибытия его в почтовое отделение, Застройщик считается надлежаще уведомившим Дольщика о необходимости приемки Квартиры с устраненными недостатками и Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п.2.2. Договора.

2.8. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, адресу электронной почты, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

2.9. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 2.2, 2.6, 2.7. Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п. 2.6., 2.7. Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче (либо данное уведомление считается полученным, а Дольщик является на лежащее уведомленным в порядке абзаца второго п.2.6 Договора), однако Дольщик уклоняется от подписания Акта приема-передачи, а так же в том случае, если Дольщик не обеспечил получение со своей стороны заказного письма (либо письма с объявленной ценностью) с описью вложения о необходимости приемки в Квартиры в течение 5 календарных дней с даты прибытия его в почтовое отделение.

Стороны согласовали, что уклонением от подписания приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи является так же случай, указанный в абзаце втором п.3.2 Договора.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

Кроме того, в случае уклонения Дольщика от подписания Сторонами Акта приемки-передачи на Квартиру Застройщик вправе потребовать, а Дольщик обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Квартиры за период, с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до подписания Сторонами Акта приемки-передачи или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

2.10. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае подписания Дольщиком акта осмотра Квартиры до либо после направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, данный Дольщик считается надлежаще уведомленным о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче.

2.11. Наличие у Дольщика каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, а также возврату денежных средств на основании п.5.9 Договора, не является основанием для отказа Дольщика от подписания Передаточного акта.

2.12. При указании Дольщиком неверных данных, в т.ч. при открытии счета эскроу, делающих невозможным по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома раскрытие счета-эскроу в пользу Застройщика, Застройщик имеет право не передавать квартиру до момента устранения Дольщиком обстоятельств, делающих невозможным раскрытие счета эскроу.

### 3. Качество Квартиры, Объекта

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, проектной декларации и внутреннему стандарту качества, утвержденному Застройщиком.

3.2. Стороны согласовали, что свидетельством соответствия Квартиры условиям настоящего Договора, отсутствия в ней недостатков (в том числе существенных недостатков) и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке, а также соответствие качества Квартиры внутреннему стандарту качества, утвержденному Застройщиком.

Стороны согласовали, что немотивированным отказом Дольщика является указание Дольщиком в Акте о несоответствии на несоответствие Квартиры требованиям технических и градостроительных регламентов, которые не являются обязательными к применению на дату подписания настоящего Договора и не применяются Застройщиком, в случае если Квартира при этом соответствует внутреннему стандарту качества, утвержденному Застройщиком. Указанный в настоящем пункте Договора немотивированный отказ Дольщика признается Сторонами как уклонение Дольщика от принятия Квартиры и подписания акта приема-квартиры Квартиры, что влечет последствия, предусмотренные п.2.9 Договора.

Факт соответствия Квартиры обязательным к применению техническим и градостроительным регламентом подтверждается также выданным Застройщику уполномоченным органом заключением о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и разрешением на ввод в эксплуатацию Комплекса.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая приведенная площадь Квартиры может отличаться от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры соответствующим уполномоченным лицом (организацией).

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Квартиры от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в пределах 5 % от общей приведенной проектной площади, как в большую, так и в меньшую сторону.

При этом будет производиться перерасчет цены настоящего Договора, по правилам, в соответствии с п.5.9. настоящего Договора.

3.4. В связи с указанным в п. 3.3. настоящего Договора, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительного-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

3.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимаются только:

- отклонение фактического размера Квартиры от проектного размера Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего Договора;
- непригодность Квартиры, для постоянного использования по назначению, что определяется по критериям, установленным действующим законодательством.

3.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Квартиру на устранение недостатков качества Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, и начинается исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры. Указанный гарантийный срок не распространяется на технологическое и инженерное оборудование Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Объекте.

При этом, Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, технологическое и инженерное оборудование Квартиры обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электропроводки без соответствующего согласования.

В случае, если, в соответствии с Приложением №1 к Договору, Квартира передается Дольщику с проведенными в ней ремонтно-отделочными работами, то гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №1 к Договору, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на материалы, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

3.7. Не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования, определенных в настоящем Договоре (Приложениях к Договору).

Описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие являются примерными. Застройщик имеет

право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы того же назначения. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

3.8. Застройщик не отвечает за несоответствие Квартиры каким-либо нормативным документам, не являющимся обязательным к применению на дату заключения настоящего Договора, а также не указанным во внутреннем стандарте качества, утвержденным Застройщиком, либо указанным во внутреннем стандарте качества с пометкой о том, что данный стандарт не обязателен к применению либо применяется ограниченно.

3.9. Дополнительно к условиям, изложенным в п. п. 3.1.-3.8. настоящего Договора, также не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

3.10. В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае ввода Здания в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

3.11. Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в пределах одного помещения в Квартире не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Дольщика от подписания Акта приема-передачи, а также основанием для отказа от Договора.

В случае наличия на Планировке Квартиры, указанной в Приложении №2 к Договору, обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

#### 4. Обязательства Сторон

##### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему Договору.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены настоящего Договора, и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с п. 5.9 настоящего Договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Квартиру, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, путем подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для создания возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьей 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Дольщик самостоятельно осуществляет действия необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, за свой счет вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.

##### 4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Оплатить цену настоящего Договора из собственных и/или привлеченных денежных средств необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением проекта по строительству Объекта в порядке, сроки, размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Приступить к принятию Квартиры по Акту приема-передачи не позднее 2-х календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приемке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приемки Квартиры, в указанных Застройщиком месте и время.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после полного выполнения Дольщиком обязательств по оплате в соответствии с разделом 5 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на лицо, принимающее права и обязанности Дольщика, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Замена Дольщика в настоящем Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору в государственном органе, осуществляющем регистрацию недвижимости. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет уплачивая пошлину и неся иные расходы. Дольщик обязуется в

течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору уведомить Застройщика о факте регистрации с предоставлением заверенной копии соглашения с отметкой о произведенной регистрации сделки.

4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения сан.узлов, места прохождения стояков холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления, электрощитка в Квартире без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи.

Дольщику также не рекомендуется производить указанные действия после приемки Квартиры и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Квартиру в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.9 настоящего Договора.

4.2.6. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (которая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ, энерго-, и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.5 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру для чего заключить с управляющей компанией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта, в котором располагается Квартира, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче управляющей компании прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте.

Уклонение Дольщика от заключения с управляющей компанией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

4.2.7. Зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 2-х месяцев с момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Акта приема-передачи) не освобождает Дольщика от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

4.2.8. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Дольщик предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины. Для государственной регистрации залога прав Дольщика по настоящему Договору в пользу Банка, Дольщик предоставляет оригинал кредитного договора в течение 1 рабочего дня с даты его подписания.

## 5. Цена Договора

5.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Дольщиком Застройщику, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктом 5.9. настоящего Договора, при произведении взаиморасчетов в таких случаях учитываются суммы, фактически полученные Застройщиком в оплату цены настоящего Договора после получения им депонируемой суммы.

5.2. Дольщик производит оплату Цены Договора, указанной в п.5.1 настоящего Договора, путем перечисления суммы денежных средств на Счет- эскроу № \_\_\_\_\_, открытый Дольщиком (депонентом) **в день подписания настоящего Договора** у Эскроу-агента ПАО Сбербанк, к/сч 3010181040000000225, БИК 044525225, на условиях согласно п.5.7 Договора, в следующем порядке и сроки:

Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Дольщиком денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

Бенефициар: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРУКТУРА-4»

Депонируемая сумма (цена настоящего Договора): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

5.3. В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на Счет-эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

либо

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

5.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. за квартиру с условным номером \_\_\_\_\_, НДС не облагается.**»

5.5. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

5.6. К моменту подписания настоящего Договора Дольщик обязуется заключить с уполномоченным Банком договор счета эскроу, а также предоставить Застройщику номер счета эскроу, необходимый для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

5.7. Условия открытия счёта эскроу следующие:

Депонентом по счету эскроу будет являться Дольщик;

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик;

Депонируемая сумма равняется Цене Договора;

Срок условного депонирования: по 30.06.2026 г. включительно.

В случае продления срока на получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, указанного в проектной декларации, на период, следующий за датой окончания 4 квартала 2025 года, срок условного депонирования денежных средств считается продленным на период 6 (Шесть) месяцев, исчисляемых от даты, до которой продлен срок действия разрешения на строительство Объекта.

5.8. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученное Застройщиком в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. вышеуказанной информации.

5.9. Если отклонение общей приведенной проектной площади Квартиры (указанной в абзаце втором п. 1.2 настоящего договора), от фактической общей приведенной площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера уполномоченного лица (организации) (с включением площади балконов с учетом соответствующих коэффициентов) по завершении строительства Объекта, не превышает 1 (одного) кв.м., то перерасчета цены Договора не производится.

Если такое отклонение площади превышает 1 (один) кв.м. с увеличением цены Договора, Стороны обязаны осуществить перерасчет цены Договора, исходя из размера цены Договора в пересчете на строительство одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы цены Договора, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора.

При этом цена настоящего Договора в пересчете на строительство одного квадратного метра не является стоимостью строительства одного квадратного метра общей площади Объекта или Квартиры с учетом положений п. 1.4 настоящего Договора, и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было иных целей, если только Стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Застройщик направляет Дольщику уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с отклонением фактической общей приведенной площади от проектной общей приведенной площади в ту или иную сторону по результатам технических / кадастровых обмеров).

Дольщик в течение 5 (Пяти) рабочих дней или в иной срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, но в любом случае оплата должна быть произведена не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до подписания Акту приема-передачи.

Если такое отклонение площади превышает 1 (один) кв.м. с уменьшением цены Договора, Стороны обязаны осуществить перерасчет цены Договора способом и порядке, указанном в настоящем пункте Договора. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Дольщика письменного заявления, путем перечисления денежных средств на счет Дольщика. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

Настоящий пункт рассматривается Сторонами как предусмотренная Договором возможность и обязанность Сторон в будущем изменить цену настоящего Договора.

Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что уведомлен о факте того, что фактическая общая приведенная площадь Квартиры, рассчитанная на основании обмера уполномоченного лица (организации), отличается от общей площади Квартиры, указанной в ЕГРН при постановке Квартиры на кадастровый учет, ввиду того, что действующее на дату подписания Договора законодательство предполагает указание в ЕГРН только общей площади квартиры без учета площади балконов, лоджий, террас и тп.

Стороны пришли к соглашению о том, что для произведения перерасчета цены Договора в рамках настоящего пункта Договора применяется исключительно первоначальные обмеры Квартиры, произведенные до постановки Квартиры на кадастровый учет, ввиду того, что Квартира передается Дольщику в черновой отделке, которая предполагает последующее нанесение Дольщиком на стены штукатурного слоя, что может привести к уменьшению общей приведенной площади Квартиры.

5.10. Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

5.11. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, так и при заключении трехстороннего (между Застройщиком, Дольщиком и третьим лицом) или многостороннего Соглашения о перемене лица в обязательстве, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.9 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

5.12. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Дольщику предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире, а также об общем размере цены настоящего Договора, порядке и условиях расчета общего размера цены настоящего Договора.

5.13. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежей, установленных п. 5.2 настоящего Договора, на срок более чем два месяца, в том числе внесения его не в полном объеме, такая просрочка является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с наложением санкций, предусмотренных разделом 6 Договора.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

6.2. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных пунктом 2.6., 2.7. настоящего Договора.

6.3. Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной цены настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования об оплате цены Договора по правилам пункта 5.9 настоящего договора признается невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объеме.

6.4. В случае наличия каких-либо недостатков качества Квартиры, Дольщик вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик вправе принять Квартиру по Акту приема-передачи и все равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Дольщика составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры в течение двух календарных дней с даты его информирования об устранении недостатков в Квартире, согласно пункту 2.7. настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

6.5. В случае нарушения Дольщиком срока исполнения обязательства, указанного в пункте 4.2.7. настоящего Договора по вине Дольщика Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), начисляемой на общую сумму цены настоящего Договора за каждый день просрочки до момента подачи Дольщиком документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, указанного в п.1.3. настоящего договора, на котором будет расположен вновь построенный Объект, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на жилые и нежилые помещения в Объекте.

6.7. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, непредвиденные на дату подписания Договора геологические условия, непосредственно влияющие на строительство Объекта, а также принятия актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

6.9. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## 7. Действие Договора, расторжение Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.



7.2. Действия по регистрации настоящего Договора являются правом, но не обязанностью Застройщика.

Застройщик вправе осуществить действия по представлению документов на регистрацию настоящего Договора от имени Дольщика на основании отдельного договора на возмездной основе.

Действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 4.2.8 настоящего Договора, при условии выполнения Дольщиком обязательств заключения Дольщиком договора счета эскроу, согласно п.5.6, 5.7 Договора и предоставления Застройщику документов, согласно п. 4.2.8 Договора.

Если Дольщик не выполнил действия по заключению Дольщиком договора счета эскроу и предоставлению Застройщику реквизитов данного счета эскроу, согласно п.5.6, 5.7 Договора, и/или в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не предоставил Застройщику (а в случае дистанционного подписания Договора не направил в адрес Застройщика) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора или не предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Дольщика от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

В случае составления Договора в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон, Стороны пришли к соглашению определить срок для подписания Договора и передачи Застройщику всех необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора 3 (три) рабочих дня, в случае дистанционного подписания Договора 5 (пять) рабочих дней с даты Договора. Несоблюдение Дольщиком указанных сроков, расценивается Сторонами как отказ Дольщика от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

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

7.3. Замена стороны по настоящему Договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав, и перевод долга по договору) также подлежит государственной регистрации, права и/или обязательства по настоящему Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему договору. До государственной регистрации замены Дольщика в договоре Застройщик обязан исполнять настоящий Договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по настоящему Договору, факт проведения каких-либо расчетов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации уступки прав переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, описанных в пункте 5.7. настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего Договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора Застройщиком. Настоящий Договор при этом будет считаться расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора или за днем вручения его Дольщику лично.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, указанных в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры. При этом Эскроу-агент возвращает Дольщику внесенные им денежные средства в счет оплаты цены настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 8 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 8. Прочие положения

8.1. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несет обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счет Дольщика, указав реквизиты этого счета, Застройщик вправе в соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате

внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, который обязан уведомить Дольщика об этом письменно.

Все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене последним места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде дополнительных Соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

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

8.4. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика (путем направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо представителю Застройщика лично под расписку) об изменении своих реквизитов (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное Дольщику по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

Застройщик имеет право осуществлять уведомление Дольщика через опубликование сообщения и/или документов на сайте [www.regenbogen.house](http://www.regenbogen.house), сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф). В связи с заключенным настоящим Договором Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за обновлением/пополнением информации, сообщений, документов, размещенных на вышеуказанных сайтах и считается уведомленным о размещении информации, сообщений, документов с даты их размещения на вышеуказанных сайтах.

С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик также считается извещенным надлежащим образом.

8.5. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

8.6. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

Дольщик предоставляет согласие на обработку персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение) использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом общее описание вышеуказанных способов обработки персональных данных приведено в Федеральном законе от 27.06.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством РФ.

Согласие дается на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные, контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий), адрес регистрации по постоянному месту жительства, фактический адрес проживания и прочие.

8.7. Дольщик подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе, многоквартирного жилого дома, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, включая работы по межеванию и кадастровому учету для целей формирования необходимого для эксплуатации многоквартирного дома земельного участка в границах, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Дольщика, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав (при наличии) на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

При получении Дольщиком требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в ст. 1. Договора, Дольщик обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

8.8. Дольщик даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: в части увеличения/уменьшения площади Объекта, изменения в отношении количества этапов строительства, изменения расположения Объекта на земельном участке, изменения количества этажей, изменения площади Объекта, а так же всех помещений в Объекте, в том числе

помещений, являющихся местами общего пользования, изменения количества помещений в Объекте, а так же количества машиномест, изменения проектных решений части Объекта или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Объекта, в том числе с дополнительным либо повторным проведением экспертизы проектной документации Объекта, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора.

Уведомление Дольщика об изменении проектной документации осуществляется в порядке, указанно в абзаце втором п.8.4 Договора.

Дольщик подтверждает, что принятие им решения о заключении Договора и согласии с характеристиками Квартиры и Объекта не зависит от внесения указанных в настоящем пункте Договора изменений. Стороны Договора признают, что изменения, указанные в настоящем пункте Договора, являются несущественными и не требуют изменения Договора.

Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией, а также внутренним стандартом качества, утвержденным Застройщиком, до подписания настоящего Договора, каких-либо претензий к проектной документации, а также внутреннему стандарту качества, утвержденному Застройщиком он не имеет.

8.9. В цену настоящего Договора не включены расходы Дольщика по передаче договора на государственную регистрацию, расходы по оплате госпошлины за регистрационное действие, а также расходы по оформлению права собственности Дольщика на Квартиру. Указанные действия могут быть поручены Застройщику либо согласованному с Застройщиком третьему лицу за дополнительную плату.

8.9. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

8.10. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение 1 – Характеристики (Квартиры, Объекта);
- Приложение 2 – План Квартиры и ее расположение на этаже, план расположения корпуса.

#### 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик:**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «СТРУКТУРА-4»**

Место нахождения: 197183 г. Санкт-Петербург, ул.

Дибуновская, д. 22, лит. А, пом.6Н офис 11

ИНН 7814779371

КПП 781401001

ОГРН 1207800102212

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 044030653

к/счет 30101810500000000653

р/счет 40702810855000027146

(не является счетом эскроу)

Конт. тел.: 8 (812) 603 44 44

E-mail: Sales@1strela.ru

**Дольщик:**

**Гр. РФ**

ИНН: \_\_\_\_\_

СНИЛС: \_\_\_\_\_

Конт. тел.: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

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

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Урусов Н.В./

участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)

### Характеристики

#### 1. Основные характеристики квартиры:

1.1. Квартира, условный № \_ в осях \_\_\_\_, на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже.

1.2. Количество комнат: \_\_\_\_ (\_\_\_\_).

1.3. Общая площадь квартиры \_\_\_\_ кв.м. (площадь комнат \_\_\_\_ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_ кв.м.)

1.4. Площадь балкона - \_\_\_\_ кв.м. (с коэффициентом 0,3)

1.5. Площадь лоджии – \_\_\_\_ кв.м. (с коэффициентом 0,5)

1.6. Общая приведенная площадь \_\_\_\_ кв.м.

1.7. Квартира передаётся Дольщику в следующем техническом состоянии:

1.7.1. Квартира передается без отделки. Выполнена трассировка межкомнатных перегородок.

1.7.2. С установкой алюминиевых окон с двухкамерными стеклопакетами без подоконников и откосов.

1.7.3. Пол: без устройства цементно-песчаной стяжки.

1.7.4. Вентиляция: вытяжная вентиляция – механическая по вентиляционным каналам; приточная вентиляция – естественная через приточные клапана.

1.7.5. С выполнением разводки труб теплоснабжения по плите перекрытия, с установкой металлических радиаторов. Приборы учета теплоэнергии установлены в коллекторе этажном.

1.7.6. С выполнением подвода электричества к внутриквартирному электрическому щитку, с установкой одного выключателя на всю квартиру на группу освещения, состоящей из патронов освещения в каждой комнате и с/у. Без разводки электроснабжения по квартире, без установки розеток и выключателей. Двухтарифный счетчик учета электроэнергии установлен в щите этажном.

1.7.7. С выполнением подвода сетей водоснабжения по плите перекрытия до ближайшего с/у с установкой оконечных устройств (запорные краны). Разводка сантехнических труб не выполняется, отсутствуют сантехнические приборы (раковины, унитазы). Приборы учета водоснабжения установлены в коллекторе этажном.

1.7.8. Установлен видеомонитор системы домофонии.

1.7.9. Установлена дверь квартирная стальная, с МДФ панелью.

#### 2. Основные характеристики Объекта:

2.1. Вид строительства – новое строительство.

2.2. Назначение – многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом.

2.3. Количество этажей – 6, 7, 9 (в том числе подземных этажей – 1).

2.4. Общая площадь объекта капитального строительства – 31 018,86 кв.м.

2.5. Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

2.6. Материал наружных стен и каркаса объекта – каркас здания выполнен из монолитного и сборного железобетона: несущие стены из монолитного железобетона; лифтовые шахты и лестничные марши из сборного железобетона; самонесущие стены, межквартирные и внутриквартирные перегородки из мелкоштучных кладочных материалов.

2.7. Класс энергоэффективности: В.

2.8. Сейсмостойкость: Классификация не требуется, поскольку населённый пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\* (актуализированного СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП.

**Застройщик:**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«СТРУКТУРА-4»**

**Дольщик:**

**Гр. РФ \_\_\_\_\_**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Урусов Н.В./

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

участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом  
по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86  
(юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)

**План Квартиры и ее расположение на этаже**

строящегося многоквартирного дома

со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом  
по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86  
(юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)

План расположения Квартиры на этаже (выделено красным цветом):

**План расположения корпуса (выделен красным цветом):**

**Застройщик:**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«СТРУКТУРА-4»**

**Дольщик:**

**Гр. РФ \_\_\_\_\_**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Урусов Н.В./

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