**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**участия** **в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоСтрой»**, ОГРН 1227800057946, ИНН 7806598149, в лице в лице представителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрировано в реестре \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое далее – **«Застройщик»**, с одной стороны, и

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

**1. Предмет договора**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить комплекс многоквартирных жилых домов, по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбунковское сельское поселение, деревня Разбегаево, кадастровый номер земельного участка: 47:14:0404013:219, именуемый в дальнейшем «Объект» и передать Дольщику объект долевого строительства.

**1.2.** Объект долевого строительства:

жилое помещение – квартира, расположенная в Объекте и имеющая идентификационные данные (далее – Квартира), согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

План Квартиры, включая расположение ее частей, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

* 1. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании:

– Гражданский кодекс Российской Федерации;

– Федеральный закон 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»;

– Договора купли-продажи земельного участка от 13.07.2022г.;

– Разрешение на строительство № 47-14-141-2022 от 23 декабря 2022 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области;

– Проектная декларация № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства.

**1.4.** Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями в Проектную декларацию.

**1.5**. Указанный в пунктах 1.1, 1.2 настоящего Договора адрес Объекта, фактический номер Квартиры, ее характеристики (в том числе – площади жилых, вспомогательных помещений, балконов) уточняются после окончания реконструкции Объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Уточнение площади Квартиры производится после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами и т.п., которые на момент ввода в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

**1.6**. Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

**1.7**. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в пункте 1.1, 1.2 настоящего Договора.

**1.8.** Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214.

**1.9.** Применительно к условиям настоящего Договора термины «Участник долевого строительства» и «Дольщик» используются как равнозначные.

**2. Сроки. Передача Квартиры**

**2.1.** Срок сдачи Объекта в эксплуатацию – II квартал 2025 г. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Объекта в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

**2.2.** Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи **не позднее «23» мая 2025 года**. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно.

**2.3.** Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, Дольщик обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

**2.4.** Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, в случае наличия недостатков качества в Квартире, Дольщик вправе, в том числе, требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок путем составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению в разумный срок недостатков (далее по тексту – Акт о несоответствии). Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, оформленном при приемке Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи незамедлительно после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков.

**2.5.** При уклонении Дольщика от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

**3. Качество Квартиры и Объекта**

**3.1.** Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

**3.2.** Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему договору.

**3.3.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактическая площадь Квартиры может отличаться от 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 площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится на основании обмера Квартиры выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего договора отклонение общей фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 1.2. настоящего договора, в пределах 5 % (пять процентов) от общей проектной площади.

**3.4.** Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

* + - отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего договора;
* 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 или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами.

3.4.1. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона №221-ФЗ, Федерального закона №218-ФЗ (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая площадь балконов или лоджий окажется меньше или больше площади, указанной в Договоре, цена Договора изменению не подлежит.

3.4.2. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания Инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта (в расчете на Оплачиваемую Участником долевого строительства площадь), сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика, не подлежит возврату Участнику долевого строительства и не облагается НДС.

**3.5.** Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы водоснабжения, отопления, вентиляции могут быть проведены в Квартире в соответствии с допусками действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СниП).

**3.6.** Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет, и начинает исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**4. Обязанности Сторон**

**4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими обязательными к применению нормативными требованиями.

**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, проектной документации, техническим регламентам, градостроительным регламентам.

**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 долевого взноса, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчёта между Сторонами в соответствии с п. 5.3. настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Квартиру, а также Руководство домовладельца (инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства).

**4.2. Дольщик обязуется:**

**4.2.1.** Внести свой долевой взнос в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим договором.

**4.2.2.** Принять Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приёмке, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

**4.2.3.** Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором третьим лицам, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до момента полного исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору.

**4.2.4.** Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.5. настоящего договора.

**4.2.5.** Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам ЖК РФ), с момента, указанного в пункте 4.2.4. настоящего договора.

**5. Долевой взнос**

**5.1.** Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО Участника долевого строительства)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоСтрой»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек

Срок условного депонирования денежных средств: до 23.11.2025 г. (не более чем 6 месяцев с даты ввода в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.1 настоящего Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации настоящего Договора, не допускается.

Счет получателя – счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в Уполномоченном банке на его имя в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления соответствующей суммы денежных средств на Счет эскроу. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (депонируемая сумма) в счет уплаты Цены договора в сроки и в размере, которые установлены настоящим Договором до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на специальный счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требования в Едином государственном реестре недвижимости по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

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

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

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

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора. ***(применимо при ипотечном кредитовании)***

5.1.1. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства:

(Вариант 1: указывается в случае оплаты Цены Договора за счет кредитных средств)

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, - не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии), заключаемому в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

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

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату Цены Договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

(Вариант 2: указывается в случае оплаты Цены Договора за счет собственных средств при аккредитивной форме расчетов)

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

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

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

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_ области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] (выбрать нужное).

5.1.2. После предоставления документов, указанных в п. n.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк» (указать банк – эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

(Вариант 3: указывается в случае оплаты Цены Договора за счет собственных средств при использовании «Системы быстрых платежей» (СБП))

Расчёты по настоящему договору производятся с использованием номинального счёта Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», (ОГРН: 1157746652150, ИНН: 7736249247), открытого в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора в Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк России», сокращенное наименование ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург (ОГРН: 1027700132195, ИНН: 7707083893), находящемся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, бенефициаром по которому является Дольщик.

Перечисление денежных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей** в счёт оплаты по настоящему договору осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Дольщика после государственной регистрации настоящего договора в установленном действующем законодательством РФ порядке, на счёт эскроу, открытый на имя Дольщика (депонента).

(Вариант 4: указывается в случае оплаты Цены Договора за счет собственных средств при расчете платежными поручениями)

Оплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.

**5.2.** Дольщик обязан внести долевой взнос (уплатить цену договора) в сроки, установленные Графиком оплаты долевого взноса, являющимся Приложением №2 к настоящему договору, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Обязанность Дольщика по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на счёт эскроу. Дольщик вправе внести долевой взнос на счёт эскроу досрочно.

Стороны пришли к соглашению, что все платежи по настоящему договору, осуществляемые Дольщиком после ввода Объекта в эксплуатацию и после раскрытия счёта эскроу, должны быть произведены Дольщиком непосредственно на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего договора, вне зависимости от причин, по которым долевой взнос не был внесён на счёт эскроу к моменту, когда наступили оба этих события (будь то нарушение Дольщиком срока оплаты долевого взноса, досрочный ввод Объекта в эксплуатацию или изменение сторонами графика оплаты долевого взноса).

**5.3.** Если отклонение общей проектной площади Квартиры (указанной в абзаце первом п. 1.2. настоящего договора), от фактической общей площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера по завершении строительства Объекта, не превышает 1м2 общей проектной площади Квартиры, то перерасчёта долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м2, Стороны обязаны осуществить перерасчёт долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей площадью Квартиры в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров, исходя из стоимости 1м2 площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, на общую площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2. настоящего договора.

**5.4.** Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ, Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 2 настоящего договора.

**5.5.** Общий размер долевого взноса (цена договора) может быть увеличен или уменьшен по соглашению Сторон.

Случаи, когда размер долевого взноса может быть увеличен или уменьшен:

- уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу;

- изменения Сторонами графика оплаты долевого взноса, предусмотренного в Приложении №2 к настоящему договору.

Максимальные величины уменьшения или увеличения размера долевого взноса определяются в соглашении Сторон.

Изменение размера долевого взноса оформляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору или путем включения соответствующих положений в соглашение об уступке прав и обязанностей по договору (соглашение о замене стороны в договоре), подлежащих обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**5.6.** В случае уступки права требования и перевода долга Дольщиком, являющимся владельцем счёта эскроу, права требования по настоящему договору или переход таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему договору, или с момента перехода прав требований по иным основаниям, к новому Дольщику переходят все права и обязанности по договору счёта эскроу, заключаемому прежним Дольщиком.

**6. Действие и расторжение договора**

**6.1.** Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. В соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в преамбуле настоящего договора.

**АБЗАЦ ДЛЯ ПЕЧАТНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:**

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты).Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, с любым третьим лицом.

**6.2.** Настоящий договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех принятых по нему обязательств.

**6.3.** Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон или иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

**6.4.** При расторжении настоящего договора денежные средства подлежат возврату Дольщику или перечисляются на залоговый счёт, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Дольщику для оплаты цены настоящего договора.

Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего договора в Едином государственном реестре недвижимости, размещаемых органом регистрации на недвижимое имущество в единой информационной системе жилищного строительства.

**6.5.** В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счёта эскроу с Дольщиком, либо расторжения Эскроу-агентом договора счёта эскроу с Дольщиком, являющимся стороной настоящего договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

**7. Прочие условия**

**7.1.** Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, 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 по адресу, указанному в настоящем договоре, в том числе электронному адресу, считается отправленным надлежаще.

7.2. Настоящий договор подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**К настоящему договору имеются 4 (четыре) Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:**

* Приложение №1 – Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и объекта долевого строительства (квартиры/жилого помещения).
* Приложение №2 – График оплаты долевого взноса.
* Приложение №3 – План этажа Объекта, на котором расположен объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа и План объекта долевого строительства.

**8. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СЗ «ЭкоСтрой»**  195030, г. Санкт-Петербург, шоссе  Революции, д. 114, литера А, офис 131  ОГРН 1227800057946  ИНН 7806598149  КПП 780601001  р/с 40702810455000038056  в Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк  к/с: 30101810500000000653  БИК: 044030653  **от Застройщика**  **Представитель по доверенности**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  гражданство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС  ИНН  Адрес регистрации (по паспорту):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес для направления  почтовой корреспонденции:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон для связи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №1**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Характеристики помещения**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира, тип \_\_\_  Условный номер: \_\_\_  Назначение: жилое помещение  Корпус: \_\_\_  подъезд: \_\_\_  Жилая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2  Проектная площадь Квартиры без учета площади балконов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2.  Общая площадь Квартиры, включающая площади балконов, с учетом коэффициента (0,3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2.  Площадь кухни: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2  Площадь вспомогательных помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2  Расположена на \_\_ этаже  Высота потолков 2,76 |

**Квартира выполнена без отделки. При этом в квартире выполнены конструктивные элементы:**

1. Пол – монолитный железобетон, изолон 10 мм, выравнивающая цементно-песчаная стяжка
2. Потолок – монолитный железобетон
3. Стены – монолитный железобетон, газобетон, пазогребневые перегородки
4. Выполнены точки подключения – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
5. Выполнены стояки – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
6. Выполнена разводка электроснабжения – до квартирного щита
7. Выполнена разводка труб – до санитарно-технических приборов и радиаторов отопления
8. Оконные блоки – оконные блоки из ПВХ с однокамерным стеклопакетом, остекление лоджий – витражное остекление с металлическим профилем по системе «холодный витраж с одинарным остеклением». Всё остекление с энергосберегающим покрытием
9. На входе в квартиру установлена дверь –металлическая, усиленная с шумоизоляцией. Установлен «глазок»

**Техническое описание здания**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | многоквартирный дом |
| Назначение | жилое |
| Количество этажей | 10 (в том числе:  - надземных этажей – 9  - подземных этажей -1 |
| Площадь здания | Общая площадь - 4875,60 м2  Жилая площадь – 3981,60 м2 (с учётом лоджий) |
| Элемент конструкции | |
| Наружные стены | Монолитный железобетон, газобетон.  Наружная отделка – вентилируемый фасад с утеплителем, отделка – керамогранит |
| Лифтовое оборудование | Современные лифты |
| Материалы поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Вид многоквартирного дома | Жилое |
| Этажность многоквартирного дома | 9 |
| Общая площадь многоквартирного дома | 4875,60 |
| Класс энергоэффективности | А |
| Класс сейсмостойкости | С6 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СЗ «ЭкоСтрой»**  **от Застройщика**  **Представитель по доверенности**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства:**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

**Приложение №2**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

График оплаты долевого взноса:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Срок очередного платежа | Сумма к оплате |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| Итого: | |  |

Общая площадь квартиры:

Средняя стоимость м2 квартиры

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СЗ «ЭкоСтрой»**  **от Застройщика**  **Представитель по доверенности**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства:**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

**Приложение №3**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ) И ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ**

**на плане этажа Объекта**

**(прикрепить план квартиры и план этажа с расположением квартиры)**

Настоящий план приведен для отображения в графической форме расположения по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, в случае их наличия - балконов), а также местоположения Объекта долевого строительства на этаже Объекта; кроме того содержит информацию о площади комнат и помещений вспомогательного использования.

Указанные в настоящем Приложении характеристики Квартиры являются проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Данный план не включает описание отделки или ее элементов, в том числе оборудования, а также мебели.

Расположение дверных и оконных проемов указаны исключительно для примера и не гарантируют реального наличия, расположения, размера и масштаба подобных элементов по отношению к Объекту долевого строительства (его частям).

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СЗ «ЭкоСтрой»**  **от Застройщика**  **Представитель по доверенности**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства:**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |