

ДОГОВОР № СВ10/1-_____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АРМАНД»», юридическое лицо по законодательству Российской Федерации, находящееся по фактическому адресу: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лёни Голикова, д. 35, лит. А, пом. 1-Н, комн.6., юридический адрес: 188682, Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, 1-й микрорайон, д.9, пом.13, комн.2. Зарегистрированное ИФНС по Выборгскому району Ленинградской области 08.08.2008 г., ОГРН 1089847313071, ИНН 7805469246, именуемое далее **«Застройщик»**, в лице генерального директора Зорина Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, и

Граждан/ка Российской Федерации _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый/ая далее **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем, являясь его Сторонами:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить "Многоэтажный многоквартирный жилой дом с подземным гаражом (жилые дома)". Строительство будет вестись в два этапа по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г. п. им. Свердлова, 1-й микрорайон, уч. №10, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602015:77, **жилой комплекс «ТАНДЕМ»** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный Договором долевой взнос (цену договора) и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Характеристики Объекта – 1 этап строительства, Корпус 1 (далее по тексту «Объект»)

- количество этажей жилого дома - 17
- общая площадь объекта капитального строительства - 20 677,15 кв.м.
- наружные стены:
 - газобетон толщиной 300 мм штукатурка по системе, минераловатные плиты толщиной 100 мм, декоративная штукатурка;
 - монолитные ж/б стены 200 мм, минераловатные плиты толщиной 150 мм, декоративная штукатурка;
- внутренние стены:
 - внутренние несущие стены – монолитный железобетон толщиной 160-200 мм;
 - межквартирные несущие простенки – монолитный железобетон 200 мм;
 - межквартирные стены – толщиной 200 мм
 - поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные
 - класс энергоэффективности – Б
 - класс сейсмостойкости – классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующих сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах, Актуализированная редакция СНиП 11-7-81*» утвержденная Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010. №779).

После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество –

Квартира, имеющая следующие проектные характеристики:

площадь квартиры ___ кв.м., приведенная площадь балкона _____, месторасположение квартиры: этаж __, **условный номер** __, строительные оси _____.

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балкона с коэффициентом 0,3 или лоджии с коэффициентом 0,5), и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании проведенного государственного технического учета и технической инвентаризации (далее по тексту «ГТУ и ТИ»)

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

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием, согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Дольщик выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки. Дольщик соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Дольщика на раздел, выдел Земельного участка, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Дольщику дополнительное соглашение к Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Дольщик принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Дольщик.

Дольщик проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, 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.

1.6. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 1.5. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.

1.7. До подписания Договора Дольщик ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: НАШ.ДОМ.РФ.

1.8. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств Дольщиков на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство, выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 05.07.2018 г. № 47-RU47504106-122К-2018.

- Договора аренды земельного участка №264/4.4-32 от 29.06.2018 г. заключенного с Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 29.05.2020 года, государственная регистрация 47:07:0602015:77-47/012/2020-6 от 26.06.2020 года
- Проектная декларация размещена на сайте: НАШ ДОМ.РФ 02.12.2019 г. №000695
- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 23.08.2018 года № 242/2018, выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 19.12.2019 г. № ЗОС – 35/2019

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

- 2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и Договором.
- 2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
- 2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.
- 2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.2. Дольщик обязан:

- 2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.
- 2.2.2. Принять квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.
- 2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.
- 2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. Договора.
- 2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.
- При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.
- 2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.
- 2.2.7. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры либо в предусмотренном разделом 3. Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи квартиры.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи квартиры Застройщиком в порядке, установленном разделом 3. Договора, Дольщик обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

2.2.8. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а

также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.9. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.11. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес оригинал соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика)

2.2.12. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

2.2.13. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

2.2.14. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

2.2.15. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

2.2.16. Дольщик обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию 31 декабря 2024 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством. После ввода Объекта в эксплуатацию при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п. 5.1. Договора и проведения окончательного расчета в соответствии с п. 5.5. Договора, передать по акту приема передачи квартиру, указанную в п.1.2. Договора в срок до 30 июня 2025 года.

Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, установленного Договором срока для передачи объекта долевого строительства, заказным письмом с описью вложения и

уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, предусмотренного условиям Договора. Застройщик дополнительно вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанной в п.9 Договора, либо путем СМС информирования на номер телефона, указанный в п.9 Договора.

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

3.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, предусмотренный условиями Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, предусмотренного Договором.

3.4. Дольщик имеет право отказаться от приёма 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, которые приводят к ухудшению качества квартиры и делают квартиру непригодной к проживанию. Выявление недостатков квартиры не связанных с несоответствием квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не являются основанием для отказа от приемки квартиры.

После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанной в п. 9 Договора, путем уведомления SMS-сообщения на номер телефона, указанный в п.9 Договора. В случае направление уведомления на адрес электронной почты или SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в акте осмотра квартиры, оформленном при приемке квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки квартиры, со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

3.5. При уклонении Дольщика от принятия квартиры, предусмотренной п.3.1 Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в п.3.4. Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п.3.3 Договора вправе составить односторонний Акт приема-передаче 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 если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.6. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия построенного Объекта строительства требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

3.7. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры, по результатам обмеров ГТУ и ТИ, от расчетной площади квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщиком объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет _____. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и иных, связанных со строительством затрат, также затрат на оплату услуг Застройщика.

Уплачиваемые Дольщиком по Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст. 18 Закона 214-ФЗ.

Размер оплаты услуг Застройщика составляет 5 % от цены Договора.

5.3. Платежи производятся безналичным порядком. Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на специальный счет эскроу, открываемый в ООО «Экспобанк» (далее Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика(далее-Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и, с учетом следующего:

5.3.1. Эскроу-агент: ООО «Экспобанк»

Наименование: **ООО «Экспобанк»**

- место нахождения Банка: 197046, город Санкт-Петербург, ул. Чапаева, д. 15, лит. А, помещение 8-Н

- ИНН 7729065633

- корреспондентский счет 30101810345250000460

- БИК 044525460

- тел. 8 495 231-11-11

- эл. Почта account@expobank.ru

A.Katsman@expobank.ru

5.3.2. Депонент: _____

5.3.3. Застройщик: ООО «СЗ «АРМАНД»

5.3.4. Депонируемая сумма: _____

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 31 декабря 2024 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № СВ10/1/- _____ участия в долевом строительстве от _____, за жилое помещение условный номер _____, НДС не облагается.*».

Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: A.Katsman@expobank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

5.4. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации (далее по тексту «ГТУ и ТИ») Застройщик направляет Дольщику уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением площади Объекта долевого строительства).

5.5. Если в результате проведения обмеров фактическая площадь Объекта превысит площадь Объекта, указанную в п.1.1. Договора, более чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 5.6. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической 1.1. Договора, а Дольщик в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет

Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи квартиры.

Если в результате проведения обмеров фактическая площадь Объекта окажется меньше площади Объекта, указанной в п. 1.1. Договора более чем на 1 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 5.6. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Объекта и площадью Объекта, указанной п. 1.1. Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Дольщика письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Дольщика. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

5.6. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п. 5.5. Договора составляет _____.

5.7. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. 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 3 Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени, места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.5 Договора.

5.10. Обязанность Дольщика считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнил обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 3.1. Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения Договора. При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе, регистрирующем сделки с недвижимостью.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана Дольщику в установленный Договором срок;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате - в случае просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем 2 (два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.
- В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора-счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора-счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в п.5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
- В иных случаях, установленных федеральным законом.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 10 (десять) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств Дольщику, оплаченных Застройщику по Договору будет производиться в соответствии с договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом в безналичном порядке в сроки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на текущий счет Дольщика.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.8 В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, с любым третьим лицом.

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

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

8.3. В соответствии с законодательством земельный участок, принадлежащий Застройщику на правах аренды, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным Дольщикам Объекта. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта, самого Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 5.5. Договора.

8.5. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством

РФ. Площадь Объекта подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи квартиры.

8.6. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Дольщику Объекта является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. 5.5. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

8.7. Дольщик дает свое согласие Застройщику на передачу имущественных прав на Земельный участок в залог, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора). Дольщик дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога.

8.8. Дольщик дает свое согласие на последующий залог имущественных прав на Земельный участок.

Дольщик дает своё согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта.

8.9. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами и регистрации в регистрирующем органе.

8.10. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.11. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.12. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В случае, если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. 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. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

8.13. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

8.14. Дольщик подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Дольщик подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

8.15. Дольщик подтверждает, что все условия Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Дольщик подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

8.16. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

8.17. Дольщик дает своё согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п. 3.4. Договора, на указанные в п. 9 Договора, телефонные номера, адрес электронной почты.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АРМАНД»»

ИНН 7805469246, КПП 470301001, ОГРН 1089847313071 от 08.08.2008 г.

Юридический адрес: 188682, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. п. им. Свердлова, 1-й микрорайон, д.9, пом. 13, комн.2ОКПО 87378264, ОКАТО 41212568000

Реквизиты банка ООО «Экспобанк» р/сч 40702810401290145967

Корр. сч 30101810345250000460, БИК 044525460

г. Санкт-Петербург, тел/факс: 752-14-27

Дольщик:

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Зорин С.О.)

_____ (_____.)

к Договору № СВ10/1-____
от _____ года

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

Квартира , имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры _____ кв.м.,
приведенная площадь балкона _____ кв. м, месторасположение квартиры: этаж 2, **условный номер** __,
строительные оси _____.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Зорин С.О.)

_____ (_____ -)

Характеристика передаваемой квартиры

Квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры ____ кв.м., приведенная площадь балкона ____ кв. м, месторасположение квартиры: этаж __, **условный номер** __, строительные оси _____.

Квартира передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:

- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входных дверей);
- без подготовки стен под чистовую отделку, приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубной разводки в санузлах;
- без подготовки полов под чистовую отделку;
- без установки пожарной сигнализации;
- без выполнения электромонтажных работ и установки оконечных устройств;
- без настилки всех видов полов;
- без малярных работ;
- потолки без отделки;
- без установки электроплиты.

Электроснабжение – поэтажная разводка с установкой квартирного счетчика.

Водопрвод и канализация – стояки с отсекающей арматурой.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Зорин С.О.)

_____ (_____.)

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Дата платежа	Плановый взнос
1		

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Зорин С.О.)

_____ (_____)