

## Договор № участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

11 11 года

именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и **Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»** (ИНН 7802084569, КПП 781401001, ОГРН: 1027801544308, место нахождения: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, лит. А, зарегистрировано решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 31502 от 28.12.1995 года, регистрационное свидетельство № 22446 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 78 № 000853954, дата внесения записи 28 октября 2002 года)), в лице Евстигнеева Михаила Викторовича, действующего на основании доверенности за реестровым № 78/96-н/78-2020-2-1896 от 08 апреля 2020 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом (далее – «Объект») по адресу: **г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 7/2**, кадастровый номер земельного участка: 78:07:0321201:2003, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру (далее – «Квартира») с характеристиками, указанными в п. 1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Квартиру **в частную собственность** в установленный Договором срок.

1.2. Проектные характеристики Квартиры до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий): **кв. м;**
- планируемая жилая площадь Квартиры: **кв. м;**
- количество комнат: **(четыре);**
- наличие лоджии: **(одна);**
- планируемая площадь лоджии: **кв.м;**
- планируемая приведенная площадь лоджии: **кв.м;**
- наличие террасы: **(одна);**
- планируемая площадь террасы: **кв.м;**
- планируемая приведенная площадь террасы: **кв.м;**
- место расположения Квартиры:
- планируемая общая приведенная площадь Квартиры (включая приведенную площадь балконов, лоджий): **;**
- наличие (отсутствие) отделки Квартиры: **без отделки** (согласно приложению № 1 к настоящему Договору).

Расположение Квартиры в Объекте строительства, характеристики Квартиры и Объекта строительства отражены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Общая площадь Квартиры подлежит уточнению при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

1.3. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **IV квартал 2021 года** (ввод Объекта в эксплуатацию).

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**

2.1. Общая цена Договора (далее – «Цена Договора») составляет. **00 коп. (00 копеек)**.

2.2. Стороны договорились, что на основании п. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон») Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, подлежит изменению:

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства;

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Квартиры и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии), равную.

Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Квартиры используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) менее чем на 0,1 кв. м, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

2.3. Платежи по настоящему Договору, за исключением платежа, указанного в п. 2.4.1. Договора, производятся Дольщиком рублевыми денежными средствами на расчетный счет Застройщика. Обязательства Дольщика по оплате считаются исполненными с момента зачисления рублевых денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.4. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, производится после государственной регистрации Договора и осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

2.4.1. Внесение частичной оплаты Цены договора в размере **00 коп.** (Дольщик производит с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Дольщиком в банке, согласованном Застройщиком, в течение **7 календарных дней** с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях: срок действия аккредитива – 6 (шесть) месяцев с момента открытия; раскрытие аккредитива (платеж по представлению) осуществляется по представлению посредством электронных каналов связи скан-образа оригинала настоящего Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – уполномоченный регистрирующий орган) о государственной регистрации настоящего Договора или по

предоставлению копии настоящего Договора, зарегистрированного уполномоченным регистрирующим органом. Оплата в размере, указанном в настоящем пункте, осуществляется Дольщиком в течение 14 календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

- 2.4.2. Внесение частичной оплаты Цены договора в размере осуществляется Дольщиком в срок до года включительно в порядке, предусмотренном п. 2.3. настоящего Договора. Дольщик вправе произвести оплату по Договору в более ранние сроки, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора. В случае если к моменту осуществления платежа, указанного в настоящем пункте, государственная регистрация настоящего Договора не произведена, обязательство по оплате указанного платежа возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом Дольщик обязан произвести оплату указанного платежа в течение 14 календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 2.4.3. Оплата оставшейся части Цены Договора в размере **100 000 руб. 00 коп. (Сто тысяч рублей 00 копеек)** осуществляется путем зачета задатка в порядке и сроки, указанные в п. 6.6. настоящего Договора.
- 2.5. В случае необходимости проведения дополнительного финансирования, согласно п. 2.2. настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить его в течение 15 календарных дней с момента уведомления.
- 2.6. Стороны договорились, что предусмотренная п. 2.1 настоящего Договора Цена, может быть изменена (в сторону уменьшения либо увеличения) после его заключения, но только на основании дополнительного соглашения, подписанного обеими Сторонами. Основаниями для изменения цены (помимо предусмотренного п. 2.2 Договора) могут являться следующие обстоятельства: изменение цен на первичном рынке недвижимости в г. Санкт-Петербурге не менее чем на 0,1%; выявление Сторонами описки (опечатки) в Цене Договора, либо арифметической ошибки при суммировании подлежащих внесению платежей в счет оплаты Цены Договора; решение Застройщика о применении новых маркетинговых акций (скидок) к уже заключенным Договорам.
- 2.7. В Цену Договора, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен Объект, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, к общей площади всех квартир и (или) нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных в Объекте (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

### 3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 3.1. Дольщик обязуется:

- 3.1.1. Уплатить Цену Договора в полном объеме, указанном в п. 2.1., 2.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.
- 3.1.2. Принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры и о сроке ее передачи (в т. ч. и в случае досрочной передачи Квартиры), в пределах срока, указанного в разделе 5 настоящего Договора.
- 3.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Квартиры, а также в случае заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. настоящего Договора, но не позднее, чем по истечении 9 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, на основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных

расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.

- 3.1.4. В день подписания настоящего Договора выдать нотариальную доверенность на представителей Застройщика для регистрации Договора в уполномоченном регистрирующем органе, передать Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора в уполномоченном регистрирующем органе, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга и т. д.), необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном регистрирующем органе. При неисполнении настоящей обязанности Дольщик лишается права, в случае спора, ссылаться на отсутствие регистрации Договора.
- 3.1.5. В течение 1 дня с момента исполнения пунктов 2.4.1., 6.3. настоящего Договора, предоставить Застройщику письменные документы из банка, свидетельствующие об исполнении обязанностей, предусмотренных пунктами 2.4.1., 6.1., 6.3. настоящего Договора.
- 3.1.6. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.
- 3.1.7. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего договора.

### **3.2. Дольщик вправе:**

- 3.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры, потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
- 3.2.2. В течение 12 месяцев с момента передачи Квартиры Дольщику, при условии выполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору и передачи Застройщику или уполномоченному им лицу всех необходимых документов и оплаты всех необходимых государственных пошлин и сборов, обратиться к Застройщику с просьбой организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, предоставление на регистрацию которых возложено в силу требований закона на Дольщика. Стоимость услуги по передаче в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, составляет 3 000 (три тысячи) рублей. Оплата осуществляется на основании отдельно заключаемого договора.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

- 3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.
- 3.3.2. Направить Дольщику уведомление о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.
- 3.3.3. В установленные Договором сроки передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи.
- 3.3.4. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте до оформления акта приема-передачи Квартиры, или до заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. настоящего Договора, но не более 9 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.
- 3.3.5. При условии выполнения Дольщиком необходимых действий, предусмотренных в том числе пунктами 3.1.4. и 3.1.5. Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в уполномоченный регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора.
- 3.3.6. В случае, предусмотренном пунктом 3.2.2. Договора, при условии оплаты услуги по передаче в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов,

необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

- 3.3.7. До государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном Законом, произвести оплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд, функции по формированию которого осуществляет Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

#### **3.4. Застройщик вправе:**

- 3.4.1. При неявке Дольщика для приемки Квартиры в срок, установленный по условиям настоящего Договора, при отказе или уклонении от принятия Квартиры, а также при несовершении необходимых действий для принятия Квартиры, оформить односторонний акт приема-передачи Квартиры (в том числе и в случае досрочной передачи Квартиры).

### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО**

- 4.1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 4.3. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества):
- 4.3.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества, Квартиры; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасадной отделки и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т. д.
- 4.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т. д.

### **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

- 5.1. В соответствии со статьей 190 ГК РФ срок передачи Квартиры (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 9 месяцев. Течение настоящего срока начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию и исполнения Дольщиком обязательств, установленных п. 2.4.1., 2.4.2., 2.5. настоящего Договора.
- 5.2. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры досрочно до истечения срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 5.1. Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры, Дольщик не вправе уклоняться от приемки Квартиры.
- 5.3. Передача Квартиры Дольщику означает также передачу Дольщику доли в общем имуществе Объекта (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).
- 5.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

### **6. СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ**

- 6.1. Стороны договорились, что в соответствии со ст. 329, 380 Гражданского кодекса РФ, в доказательство заключения Договора и в целях обеспечения исполнения обязательств по Договору Дольщик вносит Застройщику задаток в размере и порядке, предусмотренном настоящим разделом.

- 6.2. Сумма задатка составляет **100 000 руб. 00 коп. (Сто тысяч рублей 00 копеек)**. Стороны осознают и подтверждают, что задаток, вносимый Дольщиком в соответствии с настоящим разделом Договора, учитывается в качестве платежа по Договору в соответствии с правилами, указанными в п. 6.6. настоящего Договора.
- 6.3. Задаток в размере, указанном в п. 6.2. настоящего Договора, вносится Дольщиком с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Дольщиком в банке, согласованном Застройщиком, в течение **7 календарных дней** с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях: срок действия аккредитива – 6 (шесть) месяцев с момента открытия; раскрытие аккредитива (платеж по представлению) осуществляется по представлению посредством электронных каналов связи скан-образа оригинала настоящего Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – уполномоченный регистрирующий орган) о государственной регистрации настоящего Договора или по предоставлению копии настоящего Договора, зарегистрированного уполномоченным регистрирующим органом.
- 6.4. Стороны договорились, что задаток обеспечивает исполнение обязательств Дольщика, предусмотренных пунктами п. 3.1.1., 3.1.2., а также 3.1.6. Договора до момента передачи Квартиры в порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора. В случае неисполнения Дольщиком обеспеченных задатком обязательств, указанных в настоящем пункте и повлекших расторжение настоящего Договора, Застройщик вправе оставить у себя сумму задатка в соответствии с п. 2 ст. 381 Гражданского Кодекса РФ.
- 6.5. Стороны договорились, что задаток обеспечивает также обязательство Застройщика по передаче Квартиры в срок, предусмотренный п. 5.1. Договора, при условии, что нарушение данной обязанности повлекло расторжение настоящего Договора.
- 6.6. Стороны договорились, что сумма задатка подлежит зачету в счет оплаты Цены Договора Дольщиком в момент оформления акта приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора, в том числе в случае передачи Квартиры в одностороннем порядке в соответствии с п. 3.4.1 Договора. Стороны не расценивают сумму задатка как платеж по Договору до момента зачета суммы задатка в соответствии с правилами, указанными в настоящем пункте.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.
- 7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1. настоящего Договора, Дольщик выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 7.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.
- 7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения сроков внесения платежей, указанных в разделе 2 Договора, более чем на два месяца.

В указанном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Дольщику.

В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик в течение 10 дней с момента расторжения передает Дольщику рублевые денежные средства, внесенные Дольщиком в счет исполнения обязательств по частичной оплате Цены Договора в соответствии с п. 2.4.1. и п. 2.4.2. настоящего Договора. В случае если в течение 10 дней Дольщик в письменном виде не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик зачисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем уведомляет Дольщика.

В случае расторжения Договора, в соответствии с настоящим пунктом, сумма задатка возврату не подлежит.

Право Застройщика расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:

7.6.1. Неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной п. 2.5. настоящего Договора, на срок более 30 календарных дней.

7.6.2. Неисполнения обязанности, предусмотренной п. 3.1.2. настоящего Договора.

7.6.3. Выполнения Дольщиком самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 7.6.1-7.6.3 настоящего Договора, Застройщик в течение трех месяцев с момента его расторжения передает Дольщику рублевые денежные средства, внесенные Дольщиком в счет исполнения обязательств по частичной оплате Цены Договора в соответствии с п. 2.4.1. и п. 2.4.2. настоящего Договора.

В случае расторжения Договора, в соответствии с настоящим пунктом, сумма задатка возврату не подлежит.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае желания Дольщика оформить допуск в Квартиру в период с момента ввода Объекта в эксплуатацию до передачи Дольщику Квартиры по акту приема-передачи, Стороны могут заключить соглашение, регламентирующее порядок доступа и условия доступа в Квартиру, порядок пребывания в Квартире, обустройства Квартиры, организации проведения отделочных работ при необходимости и (или) желании Дольщика в их проведении.

Порядок и правила выполнения Дольщиком отделочных работ указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Переустройство и перепланировка не допускаются. Правила, содержащиеся в Приложении № 3 к настоящему Договору, обязательны для Дольщика, в том числе и после получения Квартиры по акту приема-передачи. При расторжении настоящего Договора по вине и (или) инициативе Дольщика, в том числе по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации Дольщику не подлежат. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Дольщика последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

8.2. Самовольная перепланировка или переустройство Квартиры, выполненная Дольщиком до приемки Квартиры по акту приема-передачи, является основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат.

- 8.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие её проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.
- С момента выдачи уполномоченным органом в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию все риски, связанные с возможностью незавершения строительства, переходят на Дольщика.
- 8.4. Стороны установили, что в случае нарушения Застройщиком требований к качеству, в том числе и в случае если такие недостатки делают непригодным использование Квартиры Дольщиком по назначению, Дольщик вправе воспользоваться полномочиями, предоставленными ему в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», включая право потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
- 8.5. Стороны договорились, что по результатам проведения инвентаризации уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, возможно изменение наименований лоджий и балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (0,5) и балконов (0,3). Указанные изменения не являются недостатками.
- 8.6. Дольщик не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры.
- 8.7. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2. Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, sms-сообщения или иных средств связи по реквизитам Дольщика, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу: <http://www.lenspecsmu.ru/>.
- 8.8. При изменении реквизитов (как то: адрес, № р/счета, телефонов и т. п.) Дольщика он обязан в течение 7 календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Дольщика о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п. 8.7 настоящего Договора.
- 8.9. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Дольщик. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Дольщик возмещает их Застройщику. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.
- 8.10. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1. настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 3.3.1. и п. 3.3.3. Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса РФ.
- 8.11. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или



требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Приморским районным судом Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

8.12. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

8.13. Дольщик выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);

- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т. д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

- сдачу в аренду (в т. ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае если на земельном участке, образованном, в том числе на условиях настоящего пункта, расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок, указанной в п. 2.7. настоящего Договора, определяется из соотношения общей площади Квартиры к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

8.14. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются:

- залогом в порядке, предусмотренном Законом;

- задатком, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

8.15. В случае осуществления оплаты в соответствии с пунктом 2.4.1. настоящего Договора и внесения задатка в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора с использованием одного аккредитива, учет поступающих при раскрытии аккредитива денежных средств осуществляется Застройщиком в соответствии с разделами 2 и 6 настоящего Договора соответственно.

8.16. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, Акционерным обществом «Центральное управление недвижимости», Акционерным обществом «Группа компаний «Эталон», организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее – «Операторы обработки персональных

данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством, в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Дольщик предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

8.17. Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг Застройщика, из которых:

8.17.1. 70% (семьдесят процентов) от Цены Договора составляют сумму возмещения затрат на строительство.

Сумма возмещения затрат на строительство подлежит использованию застройщиком, в том числе в целях возмещения затрат на строительство здания, предназначенного для размещения детского дошкольного образовательного учреждения на 90 мест, общей площадью не менее 2700 кв.м., на земельном участке, на котором расположен Объект (далее – Объект социальной инфраструктуры).

За счет сумм возмещения затрат на строительство Застройщик осуществляет возмещение затрат на строительство Объекта социальной инфраструктуры в следующем порядке:

Общий размер затрат на строительство Объекта социальной инфраструктуры – 204 000 000 руб. 00 коп. (Двести четыре миллиона рублей 00 копеек);

Размер затрат на строительство Объекта социальной инфраструктуры, возмещаемых за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору – 145 066 666 руб. 67 коп. (Сто сорок пять миллионов шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек);

Размер затрат на строительство Объекта социальной инфраструктуры № 1, возмещаемый за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком по настоящему Договору – 474 287 руб. 88 коп. (Четыреста семьдесят четыре тысячи двести восемьдесят семь рублей 88 копеек).

Строительство и безвозмездная передача Объекта социальной инфраструктуры осуществляется на основании соглашения № 5-УРИК/2015 от 27.07.2015 года, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 22 декабря 2017 года и дополнительного соглашения от 20.06.2019 г., заключённого между Застройщиком, Обществом с

ограниченной ответственностью «СПК» (ОГРН 1187847318900) и городом Санкт-Петербургом – субъектом Российской Федерации – городом федерального значения, представленного в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

8.17.2. 30% (тридцать процентов) от Цены Договора составляют сумму на оплату услуг Застройщика.

В случае увеличения суммы затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей Цены Договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство Объекта, без изменения общей Цены Договора.

Учет каждого платежа Дольщика производится Застройщиком в соответствии с соотношением, указанным в настоящем пункте.

8.18. Дольщик уведомлен и осознает, что открытие Объекта социальной инфраструктуры для эксплуатации зависит, в том числе от действий города Санкт-Петербурга в лице уполномоченных органов исполнительной власти, в связи с чем Застройщик не несет ответственности за открытие для эксплуатации и функционирования Объекта социальной инфраструктуры.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ**

9.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. При переводе денежных средств на расчетный счет платежным поручением Дольщик указывает в банковском платежном поручении номер, дату и общую сумму Договора.

10.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими Сторонами.

10.3. Дольщик уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбран один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Дольщик поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте, в соответствии с требованиями законодательства, будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Дольщику необходимо, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.

10.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

- 10.5. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.
- 10.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.
- 10.7. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4. и (или) 3.1.5. настоящего Договора, либо действий (бездействий) Дольщика, влекущих невозможность обращения в регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора, настоящий Договор является незаключенным.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ДОЛЬЩИК**

---

**ЗАСТРОЙЩИК**

**АО «Эталон ЛенСпецСМУ»**

ОГРН 1027801544308,

ИНН 7802084569, КПП 781401001

Место нахождения:

197348, г. Санкт-Петербург,

Богатырский пр., д. 2, лит. А

spb.akkred@etalongroup.com

р/с **40702810690550001671**

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

\_\_\_\_\_ Евстигнеев М.В.

(по доверенности за реестровым

№ 78/96-н/78-2020-2-1896

от 08 апреля 2020 года)

## **Квартира без отделки**

1. Стены наружные, выполненные из монолитного железобетона, пустотелого керамического кирпича – по проекту.
2. Откосы оконные и дверные – без отделки.
3. Стены внутренние и перегородки – без затирки.
4. Потолки монолитные железобетонные – без затирки.
5. Полы во всех помещениях – стяжка по проекту.
6. Оконные блоки – по проекту, без установки подоконника. Оконная фурнитура – установлена.
7. Дверь входная – по проекту, с врезным замком.
8. Остекление балконов (лоджий) по проекту.
9. Полы на лоджиях (балконах) – без стяжки.
10. Отопление – водяное централизованное, разводка «в полу». Радиаторы – по проекту (без установки термостатического элемента – термоголовки).
11. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
12. Гидроизоляция в санитарных узлах – по проекту.
13. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
14. Полотенцесушители электрические, не устанавливаются.
15. Водоснабжение – квартирная разводка сетей не предусмотрена.
16. Электроснабжение – разводка по квартире с установкой розеток и выключателей, по проекту.
17. Радиоточка – по проекту.
18. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**АО «Эталон ЛенСпецСМУ»**

\_\_\_\_\_  
Евстигнеев М.В.  
(по доверенности за реестровым  
№ 78/96-н/78-2020-2-1896  
от 08 апреля 2020 года)

**Схема расположения квартиры на этаже:**

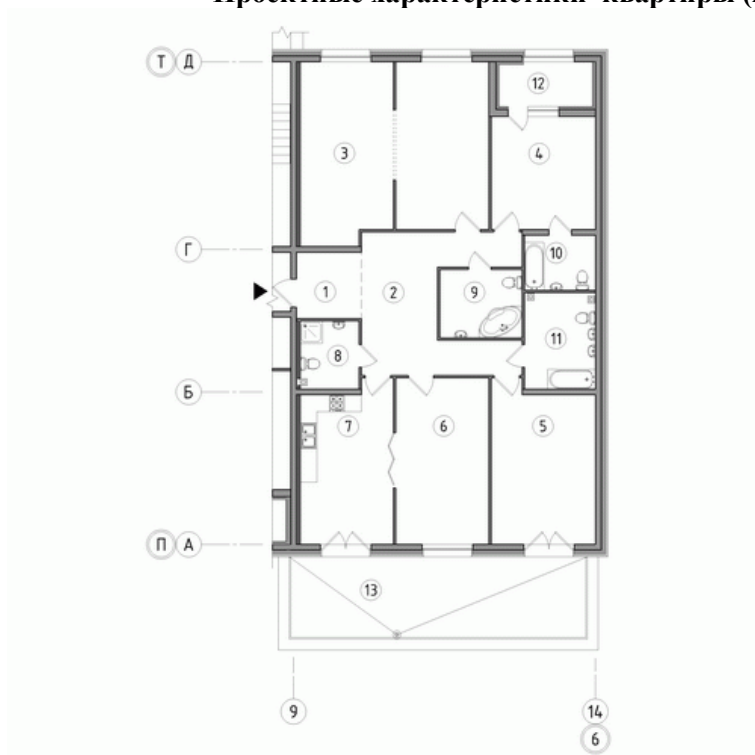
**Проектные характеристики Объекта строительства (многоквартирного дома)**

1	Вид	Объект капитального строительства
2	Назначение	жилое
3	Количество этажей	10
4	Общая площадь*	89 808,78 кв.м
5	Материал наружных стен	С монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей
6	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7	Класс энергоэффективности**	В
8	Сейсмостойкость	нет данных

\* Указанная характеристика Объекта является проектной. Окончательная общая площадь Объекта будет определяться по результатам технической инвентаризации.

\*\* Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергоэффективности будет определяться после завершения строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей.

**Проектные характеристики квартиры (жилого помещения)**



ИДН	
Тип квартиры	
Этаж	
Оси	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
---	-----------------------------	---------------------	--

Указанные характеристики Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

**ДОЛЬЩИК**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**АО «Эталон ЛенСпецСМУ»**

Евстигнеев М.В.

(по доверенности за реестровым

№ 78/96-н/78-2020-2-1896 от 08 апреля 2020 года)

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ.  
ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.

Лица, привлекаемые Дольщиком для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – «работ») должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Дольщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.

При нарушении привлеченными Дольщиком лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Дольщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Дольщиком лицами владельцам иных квартир.

Дольщик и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2. часы;
- соблюдать тишину в обеденный перерыв, нерабочее и ночное время;
- не причинять беспокойства жильцам;
- предварительно согласовывать с управляющим домовладения (иными уполномоченными лицами) доставку в Квартиру оборудования и строительных материалов (далее – «стройматериалы») или вывоз из Квартиры строительного мусора;
- производить ежедневную уборку, вывоз и утилизацию строительного мусора в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.

2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.

3. Дольщик выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т. п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т. п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т. п.).

4. Остекление балконов (лоджий) Квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией.

5. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – «перепланировка»), указанные в п. 6., 7., 8., могут проводиться только после оформления права собственности Дольщика на Квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Дольщик представляет им: заявление о перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации; правоустанавливающие документы на Квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки Квартиры; технический паспорт на Квартиру.

6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов, освидетельствование скрытых



работ прокладки фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист; пояснительную записку проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительную записку проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатационной (управляющей) организацией и электроснабжающей организацией. При этом Дольщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, электроснабжающей организацией, уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами. В случае необходимости установки в Квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т. п.) необходимо получить соответствующее согласование в уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Дольщик предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

9. Дольщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Дольщиком нарушения, связанные с перепланировкой Квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство, в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ, является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

**ДОЛЬЩИК**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**АО «Эталон ЛенСпецСМУ»**

Евстигнеев М.В.

(по доверенности за реестровым

№ 78/96-н/78-2020-2-1896

от 08 апреля 2020 года)