

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

г. Гатчина

«\_»2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер»**, ИНН 7805378503, КПП 470501001, ОГРН 1057812388380, запись в ЕГРЮЛ внесена 15.09.2005г. Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005603383, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Даценко Элины Анатольевны**, 12.07.1972 года рождения, место рождения: пос. Первомайское Выборгского р-на Ленинградской обл., паспорт 41 17 838060, выдан 14.07.2017 Миграционным пунктом № 104 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не, код подразделения: 470-020, зарегистрирована по адресу: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Пудостьское сельское поселение, массив Кямря дачи, дом 2 (два), действующей на основании доверенности, бланк 47 БА 3326062, выданной 24 марта 2020 года, зарегистрированной в реестре за № 78/559-н/47-2020-1-935, удостоверенной Рыбаковой Ольгой Игоревной, нотариусом Гатчинского нотариального округа Ленинградской области, с одной стороны,

**и участник долевого строительства гражданка РФ ФИО**, пол - \_\_\_\_, \_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_, паспорт \_\_ \_\_ \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – Закон №214-ФЗ) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

## 1. Предмет Договора

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный многоэтажный жилой дом (далее – Объект) по строительному адресу: **Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, г. Гатчина, бульвар Авиаторов, дом 5/18**, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать **Дольщикам** объект долевого строительства – нижеуказанное жилое помещение (квартиру) без отделки в Объекте, а **Дольщики** обязуются уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру **в общую совместную собственность** с оформлением соответствующих документов:

Условный номер (индекс)	27
Строительные оси	A"-E"/1f-3f
Количество комнат	2
Секция (подъезд) №	F(1)
Этаж	3
Жилая площадь, кв.м.	29
Площадь кухни, кв.м.	20,2
Общая площадь Квартиры, кв. м	67,3
Общая приведенная площадь с учетом лоджий с понижающим коэффициентом (K=0,5), кв.м	68,7
Лоджия, с понижающим коэффициентом (K=0,5), кв.м	1,4

1.2. Иные характеристики и описание Квартиры и Объекта указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта указано в Приложении № 2 к Договору.

Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию: определяется жилищным законодательством.

1.4. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.4.1. Разрешение на строительство № 47-RU47506102-109К-2018 выдано 25.06.2018 года Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области;

1.4.2. Проектная декларация №47-000832 от 08.02.2021 года, размещенная в сети «Интернет» на сайте по адресу: www.наш.дом.рф;

1.4.3. Заключение № ЗОС/086/47-000832 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное 12.02.2021 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

1.4.4. Договор № 4346-17/16 аренды земельного участка от 08 декабря 2017 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области за № 47:25:0107011:4-47/017/2018-3 от 10.01.2018г.

**Кадастровый номер земельного участка: 47:25:0107011:4.**

1.5. Условием привлечения денежных средств является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке, в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](#) Закона №214-ФЗ.

1.6. Уполномоченным банком является публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк»). Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию по Объекту изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчётов по договору участия в долевом строительстве.

1.7. Имущественные права на строящиеся площади и земельный участок, указанный в п.1.4.4 настоящего Договора, находятся в залоге у ПАО «Сбербанк». Дольщик дает свое согласие на залог в момент подписания настоящего Договора участия в долевом строительстве.

## 2. Срок передачи Квартиры

2.1. Срок передачи Квартиры Дольщикам – не позднее 30.09.2023г. (в соответствии с проектной декларацией), передача осуществляется по Акту приёма-передачи, при условии выполнения Дольщиками всех обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.

2.2. Дольщики не имеют права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать ее Дольщикам по акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 7 настоящего договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 7 настоящего договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщикам квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приемке с указанием времени, места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки квартиры) в срок не позднее двух месяцев с момента полной оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

## 3. Цена Договора, срок и порядок её уплаты

3.1. Цена Договора: \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет: 90 000 (Девяносто тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.3, 3.5, 3.6 настоящего Договора.

3.3. Цена Договора, если иное не предусмотрено Договором, может быть изменена по соглашению Сторон в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Квартиры на 1 кв.м и более;
- внесения изменений в порядок оплаты цены настоящего Договора;
- внесения изменений в характеристику Квартиры по согласию Сторон.

3.4. Дольщики выплачивают Цену Договора за счет собственных и кредитных средств.

Оплата по настоящему Договору производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора

участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования **Дольщиков** в силу закона в пользу Кредитора.

3.5. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства(общая площадь Объекта долевого строительства без учёта лоджии) превысит Площадь Объекта долевого строительства(общую площадь Объекта долевого строительства без учёта лоджии), указанную в п.1.1. Договора, более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.1. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства (общей площадью Объекта долевого строительства без учёта лоджии) и Площадью Объекта долевого строительства(общей площадью Объекта долевого строительства без учёта лоджии), указанной в п.1.1. Договора, **Дольщики** в срок, производят оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика, на основании заключенного и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, дополнительного соглашения. Оплата должна быть произведена в сроки, указанные в дополнительном соглашении, но не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи.

3.6. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства (общая площадь Объекта долевого строительства без учёта лоджии) окажется меньше Площади Объекта долевого строительства(общей площади Объекта долевого строительства без учёта лоджии), указанной в п.1.1. Договора более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.1. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства (общей площадью Объекта долевого строительства без учёта лоджии) и Площадью Объекта долевого строительства(общей площадью Объекта долевого строительства без учёта лоджии), указанной п.1.1. Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком на основании заключенного и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, дополнительного соглашения, на счёт, указанный **Дольщиками**. Оплата должна быть произведена в сроки, указанные в дополнительном соглашении, но не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи.

3.7 **Дольщики** обязуются внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора до ввода в эксплуатацию дома в сроки и размере, установленные в пункте 3.11 Договора, на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Дольщика – ФИО** (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления **Застройщику** (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. N 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее - «ПАО «Сбербанк», «эскроу-агент», «Банк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент (владелец счета):** **ФИО клиента**

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Лидер».

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

**Срок открытия счета эскроу:** Депонент обязан обеспечить открытие счета эскроу в отделении ПАО «Сбербанк» в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** денежные средства вносятся Депонентом на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участников долевого строительства в силу закона в пользу Кредитора, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в порядке, предусмотренном п. 3.11. настоящего Договора, **но не ранее государственной регистрации Договора**. При этом датой оплаты является дата поступления денежных средств на указанный счет эскроу.

**Срок условного депонирования денежных средств:** шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

**Условия использования счета эскроу:** зачисление на счет эскроу иных денежных средств Депонента помимо депонируемой суммы не допускается. Депонент и Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

**Порядок перечисления эскроу-агентом денежных средств со счета эскроу:**

- при наступлении оснований для перечисления (возврата) денежных средств Депоненту, предусмотренных Законом и договором счета эскроу – по реквизитам, указанным в поручении Депонента, приложенному к Договору счета эскроу;

- при наступлении оснований для перечисления Бенефициару – на расчетный счет, указанный Бенефициаром (при отсутствии у Бенефициара кредита в ПАО «Сбербанк»/отсутствии задолженности по кредитному договору/договору займа), либо по реквизитам, указанным в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа).

Банковский счет Депонента, на который подлежат перечислению (возвращаются) денежные средства со счета эскроу при прекращении настоящего Договора: **счѐт \_\_\_\_\_**, наименование банка - ПАО «БАНК УРАЛСИБ», Корреспондентский счет № 3010181010000000787 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525787, ИНН 0274062111, ОГРН 1020280000190, КПП 997950001, ОКПО 32020814

Банковский счет Бенефициара: **Северо-Западный банк ПАО Сбербанк, к/сч 3010181050000000653, БИК 044030653, р/счет \_\_\_\_\_, ИНН 7805378503.**

Основанием для перечисления **Застройщику** (Бенефициару) Депонированной суммы является предоставление Бенефициаром в Банк следующих документов:

-разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и сведения (выписка) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, либо,

-сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы: **ООО «Специализированный застройщик «Лидер», Северо-Западный банк ПАО Сбербанк, к/сч 3010181050000000653, БИК 044030653, р/счет 40702810455400000341, ИНН 7805378503.**

3.8. Уведомление об изменении цены Договора в соответствии с п.п. 3.3, 3.5, 3.6 Договора направляется **Застройщиком** в адрес **Дольщиков**, указанный **Дольщиками** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора, и считается полученным им по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты такого направления.

3.9. **Дольщики** вправе уплатить цену Договора досрочно. По соглашению **Стороны** могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

3.10. Внесение денежных средств **Дольщиками** в счет оплаты Цены договора производится за счет собственных и кредитных средств, указанных в п. 3.11 настоящего Договора на счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.7. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участников долевого строительства в силу закона в пользу кредитора, при предоставлении в Исполняющий банк документов, указанных в настоящем пункте Договора.

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств **Дольщика**, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек РФ**, и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек РФ**, предоставляемых Кредитором **Публичным акционерным обществом «БАНК УРАЛСИБ»,** сокращенное наименование ПАО «БАНК УРАЛСИБ», являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, место нахождения: 119048 г. Москва, улица Ефремова, дом 8. Почтовый адрес: 119048 г. Москва, улица Ефремова, дом 8. Платежные реквизиты банка: Корреспондентский счет № 3010181010000000787 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525787, ИНН 0274062111, ОГРН 1020280000190, КПП 997950001, ОКПО 32020814, Генеральная лицензия Банка России №30 от 10.09.15 г. (далее по тексту – «Банк»), согласно

**Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» мая 2021 года, заключенному в городе Санкт-Петербург, между \_\_\_\_\_ и Кредитором (далее – «Кредитный договор»).**

3.11.1. Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. **Дольщики** в срок до \_\_\_\_\_ г. открывают документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в банке **ПАО «БАНК УРАЛСИБ»**. Плательщиком по аккредитиву выступает Дольщик: \_\_\_\_\_, а получателем – Дольщик: \_\_\_\_\_, на его счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России».

- **Срок действия аккредитива:** 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- **Банк-эмитент и Исполняющий банк** – **ПАО «БАНК УРАЛСИБ»**, Корреспондентский счет № 30101810100000000787 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, **БИК 044525787**, **ИНН 0274062111**;
- **Аккредитив исполняется на счет эскроу**, открываемый Дольщиком – \_\_\_\_\_ в Эскроу-агенте;
- **Условие оплаты аккредитива:** без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- **Способ исполнения аккредитива:** путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- **Условием исполнения аккредитива** является предоставление Застройщиком в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» **договора участия в долевом строительстве (или его нотариальной копии скан-образе оригинала /электронного образа), содержащего специальные регистрационные надписи о государственной регистрации договора и залога в силу закона в пользу Кредитора.**

Представление документов по аккредитиву (скан-образе оригинала Договора/электронный образ Договора) посредством электронных каналов осуществляется путем направления получателем на адрес электронной почты **ddo\_akkreditiv@uralsib.ru** с адреса электронной почты **md@lider-sk.com** или **elina.100@mail.ru**.

3.11.2. Все комиссии, связанные с открытием, изменением и исполнением аккредитива оплачивают Дольщики в соответствии с тарифами банка.

3.11.3 Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение документов, необходимых к предоставлению для раскрытия банком безотзывного покрытого аккредитива, суммы аккредитива, наименования Сторон по безотзывному покрытому аккредитиву невозможно.

3.11.4 Если денежные средства с безотзывного покрытого аккредитива не будут зачислены на счёт эскроу по причинам, вызванным действиями/бездействиями Дольщика, последний будет обязан либо продлить срок действия безотзывного покрытого аккредитива, либо внести сумму, указанную в п. 3.4 Договора, на счет эскроу, открытый у эскроу-агента на имя Депонента, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщики будут считаться нарушившим срок платежа.

3.11.5 Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежные средства с безотзывного покрытого аккредитива не будут зачислены на счёт эскроу до закрытия безотзывного покрытого аккредитива, Дольщики не будут считаться просрочившим уплату соответствующей части Цены Договора. При этом, однако, Дольщик будет обязан уплатить её на счет эскроу, открытый у эскроу-агента на имя Депонента, в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия безотзывного покрытого аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае, Дольщики будут считаться нарушившим срок платежа.

3.12 Положения пункта 3.11 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщиков по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения пункта 3.11 Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора - с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.13 **Дольщики** не имеют права осуществлять расчеты по Договору (за исключением открытия аккредитива в соответствии с п.3.11 Договора) до момента фактического получения Договора с государственной регистрации.

3.14 В случае если к дате, указанной в п. 3.4 Договора для совершения платежа (очередного платежа - при рассрочке), Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, либо не будет фактически получен **Сторонами** с государственной регистрации, **Дольщики** будут обязаны произвести платеж в срок не позднее 3 (Трёх) дней с момента фактического получения Договора с государственной регистрации, и при этом они не будут считаться нарушившими срок оплаты очередной части цены договора. В противном случае **Дольщики** будут считаться нарушившим срок платежа.

Обязательства **Дольщиков** по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.7. настоящего Договора.

3.15 **Дольщики** обязаны осуществить последний платеж по Договору не позднее планируемой даты ввода в эксплуатацию, указанной в пункте 7.2 настоящего Договора.

3.16 Право на оформление в общую совместную собственность Квартиры, возникает у **Дольщиков** при условии надлежащего выполнения **Дольщиками** своих обязательств по настоящему Договору.

#### **4. Гарантийный срок на Квартиру**

4.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Исчисление гарантийного срока начинается со дня передачи Квартиры **Дольщикам**.

4.2. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок отдельных работ, материалов, оборудования (не являющегося инженерным или технологическим) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их исполнителем (изготовителем), соответствует гарантийному сроку, установленному исполнителем (изготовителем).

#### **5. Обязанности Сторон**

5.1. **Застройщик** обязан:

5.1.1. Обеспечить выполнение функций заказчика-застройщика, в том числе путём заключения договора с организацией, имеющей необходимые допуски.

5.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путём заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии, допуски и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- подключение Объекта к внешним источникам снабжения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;
- осуществление расчётов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости строительства Объекта;
- несение иных расходов, в том числе предусмотренных Договором, требуемых по проекту, предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
- завершение строительства Объекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

- 5.1.4. По письменному требованию **Дольщиков** информировать их о ходе строительства Объекта.
- 5.1.5. Уведомить **Дольщиков** в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по **Акту приёма-передачи** по адресу, указанному **Дольщиками** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора.
- 5.1.6. Не позднее согласованного срока передать **Дольщикам** Квартиру по **Акту приема-передачи**, при условии выполнения **Дольщиками** всех обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед **Застройщиком**.
- 5.1.7. **Застройщик** гарантирует **Дольщикам**, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.
- 5.2. **Дольщики** обязаны:
- 5.2.1. Уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения денежных средств в порядке, в сроки и размере, которые установлены Договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в Банке (эскроу-агент) Счет эскроу с указанием сведений о Банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).
- 5.2.2. Приступить к принятию Квартиры от **Застройщика** в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от **Застройщика**, либо в срок, указанный в уведомлении.
- 5.2.3. С момента подписания **Акта приёма-передачи** квартиры, либо с момента составления **Застройщиком Акта приема-передачи** квартиры в одностороннем порядке в случае, предусмотренном п.7.9 настоящего Договора, оплачивать квартирную плату, включая коммунальные услуги и эксплуатационные расходы за пользование местами общего пользования в размере, пропорциональном своей доле в объекте.
- 5.2.4. Уплатить **Застройщику** предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания **Акта приема-передачи** Квартиры.
- 5.2.5. До государственной регистрации Договора получить необходимые согласия, разрешения, влияющие на заключение и исполнение настоящего Договора.
- 5.2.6. Оформить право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи.
- В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств **Дольщиков** перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности **Дольщиков** на Объект долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности **Дольщиков** на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной.
- При этом **Дольщики** становятся залогодателями, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства.
- До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.
- В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору **Дольщики** заключают с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.
- 5.2.7. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Кредитора. В случае одностороннего отказа **Дольщиков** от исполнения Договора по любым основаниям, **Дольщики** обязуются письменно уведомить орган,

осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от Договора не позднее 7 (семи) календарных дней с даты отказа и предоставить Застройщику документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе **Дольщиков** от Договора. Помимо указанных действий **Дольщики** обязуются оказать содействие Застройщику при оформлении необходимых документов для государственной регистрации расторжения Договора в регистрирующем органе.

5.2.8. **Дольщики** обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении

## **6. Качество Квартиры**

6.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими **Дольщиками** или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Дольщиками** инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. В случае если Квартира построена (создана) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, **Дольщики** вправе последовательно потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в дополнительно согласованный срок;
- соразмерного сумме устранения недостатков уменьшения цены выполненных работ по Договору;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.4. **Дольщики** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.5. Письменный вызов **Дольщиками** представителя **Застройщика** при обнаружении недостатков для составления соответствующего двустороннего **Акта** обязателен.

6.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутом в п.3 ст.7 и п.п. 3 п.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, понимается несоответствие квартиры требованиям, указанным в Постановлении Правительства РФ N 47 от 28 января 2006 года "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом".

6.7. Под существенным изменением размера Квартиры, как объекта долевого строительства, упомянутым в п.2 п.1.1 ст.9 Закона №214-ФЗ понимается отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в п.8.8 настоящего Договора.

## **7. Передача Квартиры**

7.1. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие её **Дольщиками** осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приёма-передачи**.

7.2. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать Квартиру в соответствии с п. 2.1 Договора. Срок ввода объекта в эксплуатацию: **31.03.2023г. (1 квартал 2023г.)**

7.3. **Застройщик** не позднее чем через три месяца после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязан направить **Дольщикам** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиками** почтовому адресу как «Адрес для



переписки» или вручить **Дольщикам** лично либо его представителю под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче.

7.4. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Квартиры если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено **Дольщикам** в срок, указанный в п.7.3 договора, а **Дольщик** получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры.

7.5. **Дольщики**, получившие сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязаны приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления, либо в срок, указанный в уведомлении. Днем получения уведомления **Дольщиками** является: день передачи уведомления **Дольщикам** лично либо их представителю под расписку; день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.6. Несоответствие качества Квартиры условиям настоящего Договора фиксируются Сторонами в двустороннем Акте осмотра Квартиры с указанием перечня нарушений требований о качестве передаваемой Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты.

При этом, согласно п.2 и 3 ст.720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

7.7. **Дольщики** обязаны принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней после устранения указанных в Акте осмотра недостатков и получения **Дольщиками** извещения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено **Дольщикам** в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, либо иным способом связи (в т.ч. смс-информирование по номеру телефона Дольщиков, указанному в реквизитах настоящего Договора).

7.8. В случае обнаружения при осмотре Квартиры незначительных недостатков строительства, не препятствующих использованию Квартиры по назначению в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, **Дольщики** принимают Квартиру по Акту приема-передачи, при этом стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков, в котором **Дольщики** указывают мотивированный перечень недостатков Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты. Срок устранения недостатков определяется Застройщиком с учетом характера подлежащих устранению недостатков и не может составлять более 45 (сорока пяти) дней. По устранении недостатков Стороны оформляют двусторонний акт.

7.9. При уклонении **Дольщиков** от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.2.2 настоящего Договора срок, и/или при отказе **Дольщиков** от принятия Квартиры (в т.ч. по основаниям наличия незначительных дефектов строительства, которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению) Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний акт составляется в случае:

- если Застройщик обладает сведениями о получении **Дольщиками** уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче;
- если оператор почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе **Дольщиков** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщиков** по указанному в Договоре почтовому адресу;
- если **Дольщики** присутствовали на осмотре Квартиры, но не подписал Акт приема-передачи по причинам наличия в Квартире недостатков, которые не препятствуют использованию Квартиры по назначению.

7.10. **Застройщик** вправе составить односторонний Акт приема-передачи на следующий день с момента наступления события, указанного в п.5.2.2 настоящего Договора (т.е. истечения срока, определенного **Застройщиком** для приемки **Дольщиками** Квартиры). При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг, налоговых платежей, расходов на содержание общего имущества Объекта и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к **Дольщикам** со дня составления указанного одностороннего Акта.

7.11. **Застройщик** вправе передать Квартиру **Дольщикам** досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приёмка-передача Квартиры осуществляется **Сторонами** в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором. При уклонении **Дольщиков** от такой досрочной приёмки наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором.

7.12. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.2.1 Договора, **Застройщик**, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет **Дольщикам** предложение об изменении Договора и сроков передачи Квартиры пропорционально увеличению сроков окончания строительства. Руководствуясь ч.2 ст. 438 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что отсутствие письменных возражений Дольщика, направленных **Застройщику** заказным письмом с уведомлением в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления от **Застройщика**, означает его согласие с новыми сроками окончания строительства и передачи Квартиры, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

7.13. **Застройщик** не несет установленной Законом № 214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Квартиры **Дольщикам**, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Законом № 214-ФЗ или настоящим Договором срок ввиду несоблюдения **Дольщиками** сроков приемки, установленных п.5.2.2 настоящего Договора.

## 8. Дополнительные условия

8.1. До государственной регистрации права общей совместной собственности **Дольщиков** на Квартиру, **Дольщики** не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки), без письменного согласования с **Застройщиком**. Самовольно выполненные **Дольщиком** отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению **Дольщикам** не подлежат.

Согласие **Застройщика** на производство данных работ **Дольщиками** означает, что **Дольщики** вправе производить данные работы в Квартире в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих компетентных органах, а также все риски перед третьими лицами при производстве ремонтных работ **Дольщиками** в Квартире до государственной регистрации права общей совместной собственности **Дольщиков** на Квартиру лежат в полном объеме на **Дольщиках**.

8.2. Уступка **Дольщиками** прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Дольщиком. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от **Дольщиков** полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору

8.3. В случае уступки **Дольщиками** прав требований по Договору **Дольщики** в течение 3 (Трёх) дней со дня уступки прав требований по Договору, должен предоставить **Застройщику** уведомление о произведённой уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

8.4. **Застройщик**, совместно с **Дольщиками**, в день подписания настоящего Договора, осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений. По желанию **Дольщиков**, **Застройщик** может осуществить действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений, для чего **Дольщики не позднее 3 (трёх) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора предоставляют **Застройщику** нотариально заверенную доверенность, все необходимые для регистрации документы, оплачивает государственную пошлину. В случае непредставления **Дольщиками** документов в установленный срок, обязательства **Сторон**, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращёнными без составления каких-либо дополнительных документов, а **Стороны** - утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и **Застройщик** будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.5. **Дольщики** осуществляют действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру за свой счёт.

**Застройщик** по желанию **Дольщиков** за дополнительную плату оказывает услуги по подготовке и подаче документов для регистрации права собственности **Дольщика** на квартиру, что оформляется отдельным соглашением.

8.6. **Дольщики** ознакомлены с проектной и иной документацией, ознакомление с которой необходимо ему в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны соглашаются

и признают, что при заключении настоящего Договора Дольщику предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире.

8.7. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие изменения признаются **Сторонами** допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий, изложенных в п.п. 3.5, 3.6 Договора.

8.8. Существенным изменением размера передаваемой **Дольщикам** Квартиры **Стороны** определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора.

8.9. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 8.7.-8.8 Договора, в рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры и Объекта изменения, производимые **Застройщиком** в Объекте, в том числе его этажность, в Квартире, без их согласования (уведомления) с **Дольщиками**, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. При формулировании условий настоящего пункта Стороны исходят из того обстоятельства, что согласно п. 2 ст.21 Закона №214-ФЗ **Дольщики** вправе в любое время ознакомиться с проектной документацией строящегося Объекта, а также всеми внесенными в нее изменениями, письменно известив **Застройщика** о своем желании ознакомиться с проектной документацией не ранее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты такого ознакомления.

8.10. **Застройщик** осуществляет строительство Объекта и Квартиры на основании проектной документации. Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество Объекта и Квартиры.

8.11. **Дольщики** дают свое согласие на изменение границ земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, в том числе на образование нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного участка, и на последующую регистрацию прав собственности **Застройщика** на вновь образованные (преобразованные) земельные участки

8.12. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту:

- нахождения организации, а если ответчиком является индивидуальный предприниматель - его жительства;
- жительства или пребывания истца;
- заключения или исполнения договора.

8.13. **Дольщики** поручают **Застройщику** передать построенные с использованием средств **Дольщика** внешние инженерные сети и иные объекты внешней инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (в т.ч. при отказе указанных организаций принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество, и передаются **Застройщиком** по акту приема-передачи, для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

8.14. В случае смерти **Дольщика**, его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. **Застройщик** не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства **Дольщика** имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом № 214 от 30.12.2004г., входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

## 9. Ответственность Сторон

9.1. **Стороны** несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

9.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы **Сторона**, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную **Сторону** в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

9.5. В случае нарушения Дольщиком установленных в п.3.4 Договора сроков платежей, Дольщик уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. В случае нарушения Дольщиком сроков исполнения обязательств, указанных в п.п.5.2.1., 5.2.2, 5.2.6, п.7.7 настоящего Договора, Застройщик вправе начислить Дольщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, а также требовать возмещения убытков.

## 10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, либо по основаниям, предусмотренным законодательством.

В случае расторжения Договора по инициативе **Дольщиков** по любым основаниям, уведомление об отказе от исполнения договора должно быть направлено **Дольщиками** Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, как это предусмотрено требованиями ч.4 ст.9 Закона №214-ФЗ. Стороны пришли к соглашению, что нарушение требования по способу уведомления **Дольщиками** Застройщика об одностороннем отказе от исполнения договора является основанием считать, что уведомление не доставлено и не получено **Застройщиком**.

10.3. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **Дольщикам** путем их перечисления Эскроу-агентом на банковский счет **Дольщика - \_\_\_\_\_**, открытый в ПАО «БАНК УРАЛСИБ». При заключении Договора счета эскроу, **Дольщики** обязаны указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить **Дольщикам** уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив ПАО «БАНК УРАЛСИБ» о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.4. Договор составлен и подписан в **3 (три) экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

10.5. В случае изменения реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) **Сторона**, у которой произошли изменения, обязана в **десятидневный срок** письменно уведомить другую **Сторону** по Договору. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у **Дольщиков** на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания

**Дольщики** по адресу, отличному от адреса регистрации **Дольщики** обязаны указать в Договоре или в письме в адрес **Застройщика** адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

10.6. **Дольщики** предоставляют согласие на получение информации, касающейся порядка передачи квартир (п.7.7 настоящего Договора), а также иной информации, связанной с исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору, посредством смс-рассылки.

10.7. Стороны пришли к соглашению, что информация и уведомления **Застройщика**, размещенные на его интернет- сайте [www.lider-sk.com](http://www.lider-sk.com), имеют официальный характер и считаются полученными **Дольщиками** с момента их размещения.

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик**

**Дольщики**

**ООО «Специализированный застройщик**

**«Лидер»**

188300, Ленинградская обл.,

Гатчинский р-н,

г.Гатчина, ул.Карла Маркса, дом 18А

ИНН 7805378503, КПП 470501001,

р/счёт 40702810455400000341

Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

к/сч 30101810500000000653,

БИК 044030653

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

\_\_\_\_\_ **Э.А. Даценко,**

*действующая по доверенности*

*бланк 47 БА 3326062, выданной 24 марта 2020*

*года*

**М. П.**

**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве  
**№ 123-ВПЗ-27 от 07.05.2021 года**

**Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией**

<b>Тип здания</b>	Конструктивная система здания стеновая, конструктивная схема перекрестная. Продольный шаг несущих и самонесущих вертикальных диафрагм переменный. Прочность, устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается совместной работой поперечных и продольных несущих стен и диафрагм, в сочетании с жесткими дисками, образуемыми сборными плитами перекрытий.
<b>Вид здания</b>	Многоквартирный многоэтажный жилой дом
<b>Назначение здания</b>	Жилое
<b>Количество этажей</b>	9-10
<b>Количество подземных этажей</b>	1
<b>Общая площадь здания</b>	24257,6 кв.м.
<b>Материал наружных стен здания</b>	Наружные стеновые панели тех.подполья сборные железобетонные трехслойные. Общая толщина 310 (380) мм. Бетон В25F150W6. Наружные стеновые панели надземной части здания сборные железобетонные трехслойные 2х типов. Бетон В15F100W4. Стены толщиной 380 мм: наружный слой толщиной 70 мм, внутренний – 160 мм, средний слой толщиной 150 мм из минераловатных плит на основе базальтовой ваты. Стены толщиной 310 мм: наружный слой толщиной 70 мм, внутренний – 90 мм, средний слой толщиной 150 мм из минераловатных плит на основе базальтовой ваты.
<b>Материал поэтажных перекрытий здания</b>	Плиты перекрытий сборные железобетонные многопустотные предварительно напряженные толщиной 220 мм с монолитными участками. Бетон класса В30 и В40. Над приквартирными коридорами: плиты перекрытия сборные железобетонные трехслойные с вкладышами из пенополистирола, толщиной 220 мм.
<b>Класс энергоэффективности здания</b>	Высокий (В)
<b>Класс сейсмостойкости здания</b>	Сейсмическая активность по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 5 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014 не определяется дополнительно.
<b>Назначение квартиры</b>	Жилое помещение
<b>Условный номер</b>	27
<b>Строительные оси</b>	А''-Е''/1f-3f
<b>Этаж</b>	3
<b>Межквартирные стены</b>	Внутренние стеновые панели сплошные однослойные, сборные железобетонные толщиной 180 (160) мм. Бетон класса В25.
<b>Окна</b>	Оконные блоки ПВХ-профили, ламинированные с наружной стороны серым цветом RAL 7024: фрамуги с поворотнo-откидным открыванием в оконных блоках по ГОСТ Р 56926-2016 и клапаном приточной вентиляции воздуха. Окна в помещениях, не имеющих лоджий – с остеклением 2-х камерными стеклопакетами. Окна на теплую лоджию – одинарный стеклопакет. Остекление теплой лоджии – 2-х камерный стеклопакет. В осях 14а/Б-В, 12а/Б-В, 1d/Е-Ж, 3d/ Е-Ж – витражное остекление лоджий.
<b>Входная дверь</b>	Входная дверь в квартиру – металлическая из стального профиля.
<b>Межкомнатные двери</b>	Не предусматриваются.
<b>Полы</b>	Цементно-песчаная стяжка.
<b>Стены</b>	Без отделки (панели заводского изготовления).
<b>Потолок</b>	Без отделки (плиты заводского изготовления).
<b>Отделка</b>	Нет.

**Сантехника**  
**Теплоснабжение**

Не устанавливается.

Система отопления жилого дома двухтрубная поквартирная с нижней разводкой подающих магистралей. Теплоноситель для системы отопления – вода.

Трубопроводы поквартирных систем отопления от коллекторов до нагревательных приборов предусмотрены в конструкции пола. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы с нижним подключением и встроенным термостатическим клапаном.

Для каждой квартиры предусмотрена установка индивидуального узла учета тепловой энергии, устанавливаемая в коллекторных шкафах в коридорах мест общего пользования.

**Сантехническая разводка**

Системы хозяйственно-питьевого водопровода тупиковые. На сети хозяйственно-питьевого водоснабжения предусмотрена установка запорной, сливной, водоразборной арматуры. В каждой квартире предусмотрена установка квартирного счетчика холодной и горячей воды.

**Электроснабжение**

Разводка электроснабжения по квартире с установкой розеток и выключателей. Учет электроэнергии, предусматривается прямоточными двухтарифными электронными счетчиками в этажных щитках, находящихся в коридорах мест общего пользования.

**Дополнения к характеристикам**

Высота потолка - 3м (от пола до пола)

**Застройщик**

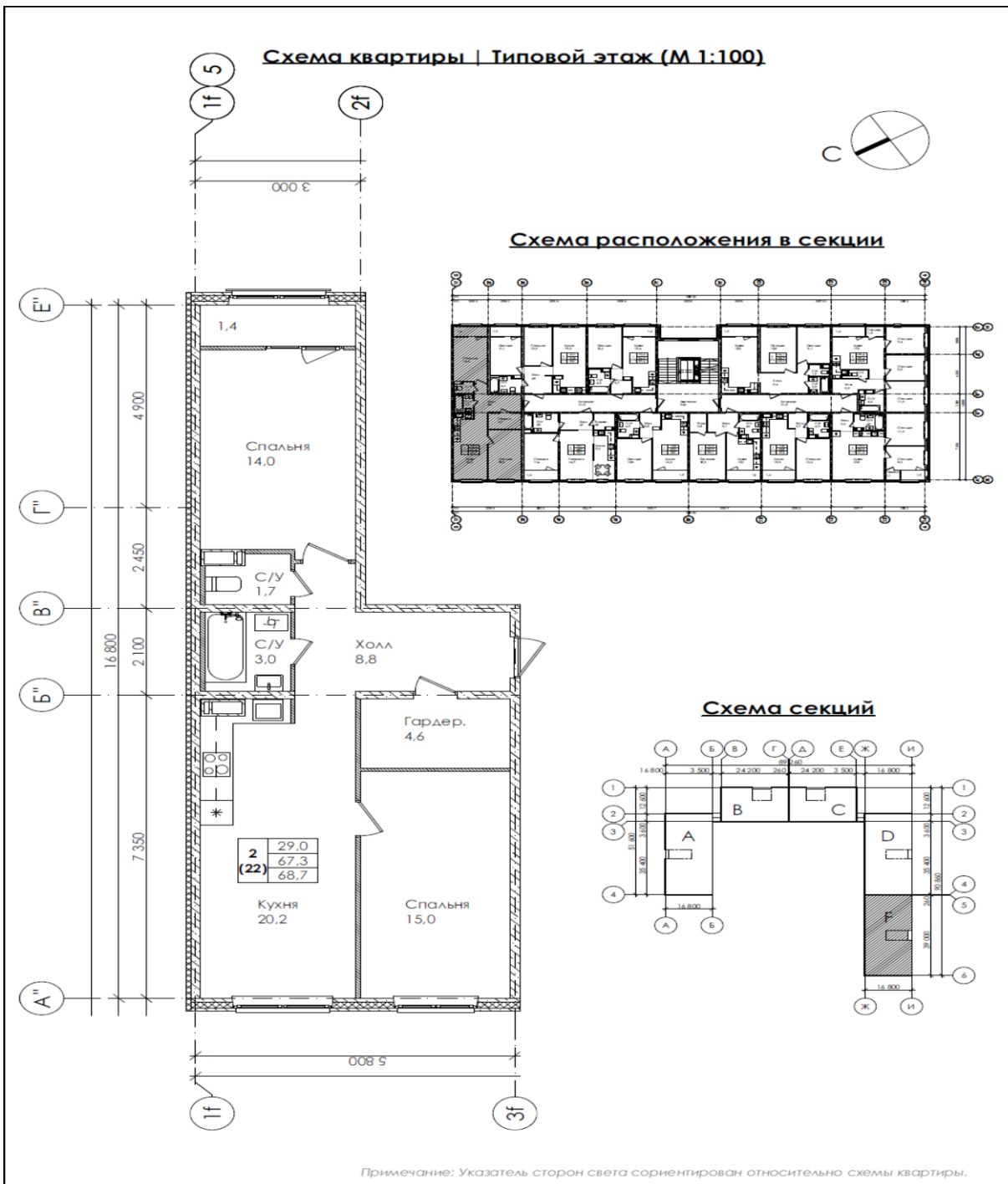
**Дольщики**

\_\_\_\_\_/Даценко Э.А./

\_\_\_\_\_/ФИО (Клиента)

—

**Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта:**



**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ /Даценко Э.А./

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ФИО/

\_\_\_\_\_ /