

ДОГОВОР № XXXXX-__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Санкт-Петербург

“__” _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043, КПП 781401001, зарегистрированное 09.01.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1187847000714, место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, строение 1, офис 520, именуемое далее **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ (для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства) __, __ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт _ выдан __, код подразделения __, СНИЛС _____, проживающий(ая) по адресу: __, именуемый(ая) далее **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**,

заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости....» (далее – Закон № 214-ФЗ) о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенными гаражами и надземный многоуровневый гараж по адресу: г. Санкт-Петербург, Фарфоровская улица, на земельном участке с кадастровым номером: 78:12:0007125:235 (далее по тексту - "Объект") и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - **__-х комнатная квартира в корпусе __ (1, 2, 3, 4, 5) (указать нужный)**, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь _____ кв.м. (общая площадь квартиры с учетом площадей лоджий/балконов/terraces без понижающего коэффициента составляет __кв.м.) площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: секция____, этаж _____, условный номер (индекс) __, строительные оси: __. Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и terraces, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

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

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

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-012-0468-2020 от 24 декабря 2020 года;
- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности (Дата регистрации права собственности: 09.04.2019 года, номер регистрации: 78:12:0007125:235-78/040/2019-1
- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

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

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

2.1.3. Получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

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

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Произвести действия, необходимые для электронной государственной регистрации Договора и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

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

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

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

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **31 марта 2024 года**, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1 Договора. Застройщик дополнительно вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.9 Договора, либо путем смс информирования на номер телефона, указанный в п. 9 Договора.

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

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам, которые приводят к ухудшению качества квартиры и делают квартиру непригодной для проживания. Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.9 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в п.9 Договора). В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в акте осмотра квартиры, оформленном при приемке квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3 Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5 Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1 Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

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

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

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

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

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

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

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

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

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

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

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

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет _____ рублей.

5.2. Дольщик обязан внести долевого взнос (уплатить цену Договора) в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Уплата цены Договора осуществляется Дольщиком (далее также - депонент) путем внесения денежных средств (далее - депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – счет эскроу), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»), в целях их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между депонентом, эскроу – агентом и бенефициаром (далее – договор счета эскроу), с учетом следующего:

- депонируемая сумма - _____ рублей;
- срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу установлен Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;
- срок условного депонирования – до **«31» марта 2024 года**.

Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Дольщик и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

5.2.1. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1.1 Долевой взнос (депонируемая сумма) вносится Дольщиком на счет эскроу в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Дольщика в Банке согласно п. 5.2.1.2 Договора.

5.2.1.2. Дольщик в срок, не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, открывает в согласованном с Застройщиком банке безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на сумму Цены договора.

Днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива. При нарушении Дольщиком указанных выше обязательств применяются положения, указанные в абзаце 2 п.8.1 настоящего Договора. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

5.2.1.3. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан внести сумму, указанную в п.5.2.1.1. Договора на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Положения пункта 5.2.1. 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 Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1. 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 залоговом счете и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия залогового счета они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу, настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

5.3.1. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком в ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, расположенного в этом же Объекте, в котором расположена квартира Дольщика, либо
- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, направляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика по целевому Кредитному договору на строительство Объекта, либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара) указанный в разделе 9 настоящего Договора.

5.3.2. Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Дольщик и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров уполномоченного органа. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади квартиры в размере __,00 (_____) рублей. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных со строительством Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

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

5.7. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, так и при заключении трехстороннего (между Застройщиком, Дольщиком и третьим лицом) или многостороннего Соглашения о перемене лица в обязательстве, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса.

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

6.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1 Договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий указанный в п. 3.1 Договора срок передачи Квартиры на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п. 4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях, в том числе в случаях, предусмотренных ч.7 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

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

- прекращение или приостановление строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что Квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана в срок, указанный в п. 3.1. Договора;
- существенного изменения проектной документации, в том числе превышения допустимого изменения общей площади передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору, *(далее по ситуации: 1. если указанным Приложением предусмотрен единовременный платеж - «более чем на два месяца», 2. если указанным Приложением предусмотрена периодичность платежей – «систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца»).*
- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором

почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

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

7.7. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не подпишет Договор электронной подписью, а также не предпримет иных действий, необходимых для электронной регистрации Договора в течение 2 (двух) рабочих дней с даты Договора, а также в случае неисполнения Дольщиком обязательства по открытию аккредитива, в срок предусмотренный п. 5.2.1.2. Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

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

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

8.3. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в форме электронного документа, подписанного электронной подписью с обеих Сторон.

8.4. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

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

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

- если ДДУ с Дольщиком и третьим лицом: 8.7. Дольщик и Третье лицо дают согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Дольщику и Третьему лицу, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения ими с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления им консультационных и иных услуг, которые могут представлять для них интерес, в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами, а также в целях исполнения обязательств по оплате долевого взноса на счёт эскроу. Дольщик и Третье лицо согласны, что обработка их персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, лит.А. оф.4016 вход 159Н пом.15, а также по поручению Оператора ПАО «Сбербанк». Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

- если ДДУ с Дольщиком: 8.7. Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Дольщику, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами, а также в целях исполнения обязательств по оплате долевого взноса на счёт эскроу. Дольщик согласен, что обработка его персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, лит. А. оф.4016 вход 159Н пом.15, а также по поручению Оператора ПАО «Сбербанк». Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения

гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

8.8. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию **права аренды/права собственности** Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, и образуемых (изменённых) земельных участков.

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

8.9. Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора, каких-либо претензий к проектной документации он не имеет.

8.10. Дольщик дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п.3.2, п.3.5 настоящего Договора, на указанные в разделе 9 настоящего Договора телефонные номера, адрес электронной почты.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»

Адрес местонахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, строение 1, офис 520.

Тел.: (812) 327-92-62

ИНН: 7810719043 / КПП: 781401001

ОГРН: 1187847000714

Адрес для корреспонденции: 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, литер А,

тел.: (812) 327-92-62,

Дольщик: _____

Адрес электронной почты _____

Телефон _____.

Абонентский номер и адрес электронной почты для передачи кассового чека (бланка строгой отчетности) в электронной форме: _____

Описание местоположения квартиры в Объекте:

- план ОДС должен быть в графической форме (схема, чертеж), отображающей:
- расположение друг к другу частей ОДС (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, террас), местоположение ОДС на этаже, площади всех частей квартиры.

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в квартире, а также направление открывания дверей указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

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

Основные характеристики Объекта:

Вид	многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенными гаражами и надземный многоуровневый гараж
Назначение	Жилое/нежилое.
Этажность	Жилой корпус 1 – 16-17 жилой корпус 2 – 10 жилой корпус 3 – 1, 24 жилой корпус 4 – 9-17 жилой корпус 5 - 10 корпус 6 – отдельностоящая автостоянка - 3
Количество этажей	Жилой корпус 1 – 1, 17(1 этаж – подземный)-18 (1 этаж – цокольный), Жилой корпус 2 – 1,11 (1 этаж – подземный), жилой корпус 3 – 1, 24 жилой корпус 4 – 1, 10-18 (1 этаж – подземный) жилой корпус 5 – 1, 11 (1 этаж – подземный) корпус 6 – отдельностоящая автостоянка - 3
Общая площадь*	Жилой корпус 1 – 30 045,00 кв.м. жилой корпус 2 – 9 002,83 кв.м. жилой корпус 3 – 20 466,8 кв.м. жилой корпус 4 – 68 015,43 кв.м. жилой корпус 5 – 26 159,91 кв.м. корпус 6 – отдельностоящая автостоянка – 4 950,57 кв.м.
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материалы поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Остекление балконов и лоджий (при наличии балконов/лоджий)	По проекту
Класс энергоэффективности**	D
Класс сейсмостойкости	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах ("СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.05.2018 N 309/пр).

*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

**Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется после завершения его строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей, и отражается в энергетическом паспорте здания.

Характеристика передаваемой квартиры

Проект предусматривает передачу квартиры, указанной в п. 1.2. договора № _____ - ____ от «__» _____ 202__ г., Дольщику с отделкой.

1. Выполнены инженерные коммуникации:

- А) Электроснабжение – электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, квартирным электрощитом, осветительным прибором в санузле, влагозащищенными розетками в ванной комнате и совмещенном санузле, на балконах/лоджиях, звонком и кнопкой звонка. В ванной комнате / совмещенном санузле предусмотрен электрический теплый пол.
- Б) Водоснабжение – система стояковая; холодное и горячее водоснабжение с разводкой по ванной комнате, санузелу/совмещенному санузлу к сантехническим приборам, указанным в подпункте Г пункта 2 настоящей характеристики, установлены счетчики ХВС и ГВС.

- В) Отопление – система коллекторная; разводка в конструкции пола с установкой радиаторов отопления.
- Г) Канализация – стояки полипропиленовые, с разводкой канализационных труб по санузлу/ванной комнате к сантехническим приборам.
- Д) Сети связи – предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета, стационарного телефона с точкой подключения в этажном щите.
2. Квартиры сдаются с отделкой:
- А) Полы:
- Полы во всех помещениях, кроме санузлов, ванных комнат, лоджий и балконов – ламинат.
 - Полы в санузлах, ванных комнатах – керамическая плитка.
 - Полы на балконах и лоджиях – монолитная железобетонная плита, без дополнительной отделки.
- Б) Потолки:
- Потолки во всех помещениях, кроме санузлов, ванных комнат, лоджий и балконов – окраска краской белого цвета.
 - Потолки в санузлах, ванных комнатах – натяжные.
 - Потолки на балконах и лоджиях – монолитная железобетонная плита, окраска фасадной краской.
- В) Стены:
- Стены во всех помещениях, кроме санузлов, ванных комнатах и балконах, лоджий – оклейка обоями под покраску.
 - Стены в санузлах, ванных комнатах – облицовка керамической плиткой, за исключением мест прохождения стояков. Стояки зашиваются пластиковой панелью.
- Г) Сантехническое оборудование:
- ванна акриловая или душевой поддон с душевым настенным смесителем;
 - умывальник в санузле/ванной комнате – керамическая раковина / раковина с тумбой и смесителем;
 - унитаз;
- Д) Межкомнатные двери – МДФ с комплектом скобяных изделий.
- Е) Входные двери – металлические с комплектом замочно-скобяных изделий.
- Ж) Окна – металлопластиковые со стеклопакетом.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы того же назначения, близкие по совокупности существенных признаков. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества квартиры, либо иным недостатком, делающим квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№ платеж а	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора	
2	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.