

ДОГОВОР № []**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом и
встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением**

г. Санкт-Петербург

« [] » [] 20 [] г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эр-Би-Ай - Московский», ОГРН 1197847228985, ИНН 7801674646, в лице [], действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за № 78/259-н/78-2022-2-1039 от 26.08.2022 года (бланк 78 АВ 0889335), именуемое далее – **«Застройщик»**, с одной стороны, и [], [], [] года рождения, становящаяся участником долевого строительства с момента заключения настоящего договора, именуем[] далее – **«Дольщик»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Миргородская улица, дом 1, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:31:0151501:5, именуемый в дальнейшем «Объект» и передать Дольщику объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства: [] ([]) квартира № [] общей площадью [] м², расположенная в корпусе № [], на [] ([]) этаже Объекта (далее по тексту – Квартира).

1.3. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-018-0190-2022, выданного «29» июля 2022 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2. Сроки. Передача Квартиры

2.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта в **4-м квартале 2025 года**. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи **не позднее «31» марта 2026 года**. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно.

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

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

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

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

3. Качество Квартиры и Объекта

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

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

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНИП) отклонениями фактическая площадь Квартиры может отличаться от площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Уточнение фактической площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится на основании обмера Квартиры выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством.

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

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

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего договора;
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами.

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

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

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

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

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, градостроительным регламентам.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

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

4.2. Дольщик обязуется:

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

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

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

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

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

5. Долевой взнос

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора/депонируемая сумма), составляет [REDACTED] ([REDACTED]) рублей.

Денежные средства (цена договора) подлежат оплате Дольщиком до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения на специальный банковский счёт эскроу (далее по тексту – счёт эскроу), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург»», ОГРН 102780000140, ИНН 7831000027, КПП 780601001, адрес местонахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, зарегистрированном Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, БИК 044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 3295050 (далее по тексту – Эскроу-агент/Банк-эмитент), с которым у Застройщика подписано Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счёта эскроу в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи №Э/2022/КОМБО_3 от «18» августа 2022 года для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Дольщика (также именуемого – Депонент) в счёт уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемому – Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ), и договором счёта эскроу¹, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

- Депонируемая сумма: [REDACTED] ([REDACTED]) рублей [REDACTED] копеек;
- Срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счёт эскроу: до « [REDACTED] » [REDACTED] года в порядке, предусмотренном п. 5.2. настоящего договора и Приложением №2 к настоящему договору;
- Срок условного депонирования – 6 (шесть) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

РАСЧЁТ ЧЕРЕЗ ЧНС:

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

Перечисление денежных средств в размере [REDACTED] ([REDACTED]) рублей в счёт оплаты по настоящему договору осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика после государственной регистрации настоящего договора в установленном действующем законодательством РФ порядке, на счёт эскроу, открытый на имя Дольщика (депонента).

РАСЧЁТ ЧЕРЕЗ АККРЕДИТИВ БАНКА «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»:

Сумма в размере [REDACTED] ([REDACTED]) рублей перечисляется на счёт эскроу с аккредитивного счёта.

Безотзывный покрытый неподтвержденный аккредитив открывается Дольщиком в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора. Срок действия аккредитива 120 (сто двадцать) дней с даты открытия. Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент передает Застройщику на следующий рабочий день после открытия аккредитива, до предоставления настоящего договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Банка-эмитента об открытии аккредитива (при этом Стороны признают, что Дольщик может передать такое уведомление Застройщику от имени Банка-эмитента), обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего договора. После этого Застройщик будет вправе заключить аналогичный договор, результатом которого будет являться приобретение права собственности на Квартиру, указанную в настоящем договоре, с любым третьим лицом.

Исполняющим банком является Банк-эмитент.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на счёт эскроу, открытый у Эскроу-агента для оплаты долевого взноса по настоящему договору.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком Исполняющему банку:

- оригинала, нотариально заверенной копии, либо электронного образа настоящего договора;

¹ Договор счёта эскроу – трехсторонний договор специального банковского счёта эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя дольщика счёта эскроу в валюте РФ для учета и блокирования депонированной суммы в целях ее передачи Застройщику (Бенефициару).

- оригинала, нотариально заверенной копии, либо электронного образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и подтверждающей факт государственной регистрации настоящего договора.

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

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

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

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

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

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

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

- уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу;
- изменения Сторонами графика оплаты долевого взноса, предусмотренного в Приложении №2 к настоящему договору.

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

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

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

6. Действие и расторжение договора

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

АБЗАЦ ДЛЯ ПЕЧАТНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты). Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 3 дней с момента

подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, с любым третьим лицом.

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

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

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

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

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

7. Прочие условия

7.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, в том числе электронному адресу, считается отправленным надлежаще.

ДЛЯ ПЕЧАТНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

7.2. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для предоставления в регистрирующий орган.

ДЛЯ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

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

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

- Приложение №1 – Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и объекта долевого строительства (квартиры/жилого помещения).
- Приложение №2 – График оплаты долевого вноса.
- Приложение №3 – План этажа Объекта, на котором расположен объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 – План объекта долевого строительства.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «СЗ «Эр-Би-Ай-Московский»
199004, Санкт-Петербург,
Малый Проспект В.О. дом 22, литера А,
помещение 1-Н, кабинет 278, р.м. 16
ОГРН 1197847228985
ИНН 7801674646
КПП 780101001
р/с 40702810890550002577
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
к/с: 30101810900000000790
БИК: 044030790

Дольщик:

место рождения _____

гражданство _____

паспорт серия _____ № _____

выдан _____

код подразделения: _____

Адрес регистрации (по паспорту): _____

Адрес для направления
почтовой корреспонденции: _____

Представитель по доверенности

_____ / _____ /

Электронная почта: _____

Телефон для связи: _____

_____ / _____ /