

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ -Т2-ПО

участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:

г. Санкт-Петербург, Земледельческая улица, дом 3, литера Б

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «РСТИ-Терра»**, ИНН 7813617106, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 09.08.2018г. за Основным государственным регистрационным номером 1187847223134, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С, помещение 14-Н, часть 17, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в \_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_,  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ семейное положение: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 «**Объект**» - создаваемое недвижимое имущество, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора.

1.2 «**Земельный участок**» – земельный участок с кадастровым номером №78:34:0004009:14, площадью 13 812 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Земледельческая улица, дом 3, литера Б, принадлежащий Застройщику на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Балуховой Галиной Ивановной 29 ноября 2018 года по реестру №51/75-н/78-2018-9-224, бланки 78 АБ 5616875-78 АБ 5616877, договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Балуховой Галиной Ивановной 29 ноября 2018 года по реестру №51/75-н/78-2018-9-222, бланки 78 АБ 5616878-78 АБ 5616880.

1.3 «**Федеральный закон №214-ФЗ**» - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство №78-015-0631.1-2018, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 07 июня 2019 г. (взамен Разрешения на строительство №78-015-0631-2018 от 28 июня 2018 г.), Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ

порядке, Положительного заключения № 249 от 06.09.2018г., выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

1.4 «Квартира» - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.

## 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – до 31 декабря 2021 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее 30 июня 2022 г. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Основные характеристики Квартиры:

Объект	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным гаражом
Адрес	г. Санкт-Петербург, Земледельческая улица, дом 3, литера Б
Секция	
Этаж	
Строительные оси	
Условный номер	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Количество комнат	
Площадь комнаты-1 (кв.м.) (для студий - включая кухонную зону)	
Площадь комнаты-2 (кв.м.)	
Площадь комнаты-3 (кв.м.)	
Общая площадь Квартиры	

(без балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	
Жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.):	
Кухня	
Коридор	
Гардеробная	
Ванная	
Туалет	
Совмещенный санузел	
Наличие и количество балконов (лоджий, террас)	
Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.)	

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными.

После ввода Объекта в эксплуатацию общая площадь Квартиры считается равной площади Квартиры, указанной либо в Техническом плане Объекта в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, либо - в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН»). При этом Стороны согласовали, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Также Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) в пределах 5 (пяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Кроме того, Стороны согласовали, что изменение площади, наименования лоджии/балкона/террасы не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

План Квартиры (Приложение №4) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее 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», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4. Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартиры, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек**, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры).

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае возникновения разницы между площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или в ЕГРН, и общей площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п. 2.3 Договора. При этом во избежание разногласий Стороны согласовали, что до момента внесения сведений о Квартире в ЕГРН ее площадь считается равной площади, указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а после – считается равной площади, указанной в ЕГРН. Никакие иные способы и методы определения площади Квартиры для целей применения п.3.2 Договора Сторонами не применяются.

В указанном выше случае цена Квартиры соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение указанной выше разницы на условную цену одного квадратного метра, равную \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что цена Квартиры не изменяется, если указанная выше разница составляет менее 0,5 кв.м.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи; при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Квартиры и/или по Цене договора.

3.3. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента

ввода Объекта в эксплуатацию; при этом доплата производится Дольщиком за счет собственных средств.

3.4. В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество)/Банк ВТБ (ПАО), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: Российская Федерация, город Санкт-Петербург; адрес: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), на следующих условиях:

- Депонент: Дольщик;

- Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО);

- Бенефициар: Застройщик;

- Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора.

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек;**

- Срок внесения депонируемой суммы: в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).

- Срок ввода в эксплуатацию Объекта: до 31 декабря 2021 г.

- Срок условного депонирования: в срок до 30 июня 2022г.

- Банковский счет Дольщика, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу в случае неполучения Эскроу-агентом указания Дольщика об их выдаче или переводе на иной счет: \_\_\_\_\_;

- Банковский счет Застройщика указан в статье 11 настоящего Договора.

4.2. Внесение Дольщиком суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу производится с использованием безотзывного покрытого аккредитива (далее – аккредитив), открываемого Дольщиком не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

- Банк-эмитент: Банк ВТБ (ПАО);
- Исполняющий банк: Банк ВТБ (ПАО);
- Условие исполнения аккредитива – в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора и представления Дольщиком или Застройщиком исполняющему банку оригинала настоящего Договора с отметкой о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
- Срок аккредитива - 120 (сто двадцать) дней с даты открытия;
- Расходы по аккредитиву несет Дольщик
- Аккредитив исполняется на счет эскроу, указанный в п. 4.1 Договора.

4.3. Настоящим Застройщик и Дольщик предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее – Правила), размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru), путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Дольщику передать Эскроу-агенту от имени Застройщика подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

В случае электронной государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Эскроу-агенту по электронному адресу [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru) следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- настоящий Договор в формате pdf.
- электронные подписи Бенефициара и Депонента к настоящему Договору в формате sig;
- штамп о регистрации настоящего Договора в формате xml или pdf ;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации настоящего Договора в формате sig;
- штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig.

4.4. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после:

- предоставления Застройщиком (Бенефициаром) Банку ВТБ (ПАО) (Банку эскроу-агенту) нотариально заверенной копии 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 Объекте,

либо

- появления сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляются Банком ВТБ (ПАО) (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 11 настоящего Договора.

## 5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

5.2. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

5.3. 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 самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ.

## 6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п. 2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2. Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.3. Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим

законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.3 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2 Договора.

6.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.

6.2.5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.6 Договора.

6.2.6. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.7. Соблюдать Правила проведения работ (Приложение №3 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Дольщиком для выполнения работ в Квартире.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

7.3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**



8.1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.

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

8.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.

8.5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.6. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Дольщику, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Дольщика на Квартиру и т.п. Дольщик обеспечивает самостоятельно и за свой счет.

9.3. В случае уступки Дольщиком своих прав (требований) по настоящему Договору, Дольщик обязан в письменном виде уведомить Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента такой уступки.

Дольщик вправе перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц, только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

9.4. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.5. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.

9.6. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.

9.7. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

9.8. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.9. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента. Местом арбитража является г. Санкт-Петербург, Россия. Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».

9.10. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

## **10.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

10.2. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;

- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов, в т.ч. - установленные в пользу Дольщика;

- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения; при этом, право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на созданные в результате такого изменения характеристик объекты;

- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;

- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

10.3. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2 Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение Земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом №214-ФЗ.

10.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости.

10.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика, за государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

10.6. Приложения к настоящему Договору:  
Приложение № 1 – График внесения денежных средств;  
Приложение № 2 - Технические характеристики;  
Приложение № 3 - Правила проведения работ;  
Приложение № 4 - План этажа.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

**ООО «РСТИ-Терра»**

Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С, помещение 14-Н, часть 17  
ИНН 7813617106 КПП 781301001  
ОГРН 1187847223134  
р/с № 40702810310800000120 в Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург  
к/с 30101810200000000704  
БИК 044030704

### Дольщик

\_\_\_\_\_,  
«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года  
рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,  
пол: \_\_\_\_\_, семейное положение:  
\_\_\_\_\_, паспорт  
\_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_,  
код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург,  
\_\_\_\_\_  
Расчетный счет: \_\_\_\_\_, открытый в  
\_\_\_\_\_/реквизиты банка/\_\_\_\_\_

**От Застройщика**

**От Дольщика**

Дольщик

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

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

**Приложение №1**

к договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**ГРАФИК  
ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

<b>201__ год</b>	
<b>месяц</b>	<b>руб.</b>
Январь	
Февраль	
Март	
Апрель	
Май	
Июнь	
Июль	
Август	
Сентябрь	
Октябрь	
Ноябрь	
Декабрь	
<b>Всего:</b>	

**От Застройщика**

**От Дольщика**

Дольщик

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

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

**Приложение №2**

к договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома  
и технические характеристики квартиры**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Земледельческая улица, дом 3, литера Б

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:**

- Вид: многоквартирный;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: 51 697,00 кв.м.
- Количество этажей: 9,11,14, в том числе 1 подземный
- Каркас здания: монолитный железобетон;
- Наружные стены: газобетонные стеновые блоки, монолитный железобетон;
- Потолки: монолитная железобетонная плита;
- Класс энергоэффективности: В (высокий);
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов;
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

**Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:**

- Установка металлопластиковых окон;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
- Установка счётчиков горячей и холодной воды;
- Установка радиаторов отопления;
- Выполнение монтажа электропроводки, монтаж розеток и выключателей, квартирного эл.щитка;
- Точка подключения к домофонной сети, без установки абонентского устройства.

**От Застройщика**

**От Дольщика**

Дольщик

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

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



### Приложение №3

к договору № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_  
года

#### ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в многоквартирных жилых домах со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением и автостоянками (далее – «Объект»):

- Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
- При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
- Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
- Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
- Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накапливание строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
- При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
- При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.

3. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

**От Застройщика**

**От Дольщика**

Дольщик

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

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



**Приложение №4**  
к договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года



- расположение квартиры № \_\_\_\_\_

**План этажа**

**От Застройщика**

**От Дольщика**

Дольщик

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