

**Д О Г О В О Р №\_\_-ВО-КВ/22**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.**

**г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**ДОГОВОР № \_\_ ВО-КВ/22**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВИНТЕКО» (ООО «ВИНТЕКО»), ИНН 7811427822, КПП 784101001, внесена запись о создании юридического лица 23.01.2009 года ОГРН 1097847014407 от 23.01.2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, юридический адрес: 191187, Россия, Санкт-Петербург, Муниципальный округ Литейный округ вн.тер.г., Шпалерная ул., д. 2/4, литера А, помещ. 8-Н, кабинет 21, именуемое далее «Застройщик», в лице Генерального директора Попенина Антона Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, с другой стороны,  
заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций осуществить (создать)

строительство многоквартирного жилого дома «МАНХЭТТЭН» по адресу: г. Санкт-Петербург, 13-ая линия В.О., дом 50, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:06:0002048:18 (далее по тексту - «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Дольщику объект долевого строительства - жилое помещение (далее во всём тексте договора жилое помещение обозначается словом «квартира» или словами «объект долевого строительства»). Описание квартиры содержится в пункте 1.2 настоящего Договора), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, 13-ая линия В.О., дом 50, литера А, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленную настоящим договором цену договора и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта:

Вид Объекта - многоквартирный дом.

Назначение Объекта - жилое.

Этажность Объекта: 7;

Количество этажей 8, в том числе подвал (1 подземный этаж).

Общая площадь Объекта капитального строительства – 13 670,85 кв.м.

Материал наружных стен Объекта - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

(Наружные ограждающие конструкции запроектированы состоящими из трёх слоев: железобетонный каркас, минераловатный утеплитель и наружный - панели вентилируемого фасада или иной, в случае внесения изменений в проектную документацию Объекта).

Материал поэтажных перекрытий Объекта – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности Объекта – А++

Класс сейсмостойкости Объекта – 5 и менее баллов, при этом согласно СП 14.13330.2014. сейсмостойкость не определяется.

Дольщик согласен с тем, что Застройщик, в рамках действующего законодательства может внести изменения в проектную документацию Объекта, изменив тип, марку и параметры материалов (оборудования) создаваемого Объекта, что не будет считаться существенным изменением параметров квартиры и Объекта.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в составе указанного Объекта вновь созданное недвижимое имущество - квартира, имеющая следующие основные характеристики в соответствии с проектной документацией:

Основные характеристики Объекта:

Вид Объекта - многоквартирный дом.

Назначение Объекта - жилое.

Этажность Объекта: 7;

Количество этажей 8, в том числе подвал (1 подземный этаж).

Общая площадь Объекта капитального строительства – 13 670,85 кв.м.

Материал наружных стен Объекта - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

(Наружные ограждающие конструкции запроектированы состоящими из трёх слоев: железобетонный каркас, минераловатный утеплитель и наружный - панели вентилируемого фасада или иной, в случае внесения изменений в проектную документацию Объекта).

Материал поэтажных перекрытий Объекта – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности Объекта – А++

Класс сейсмостойкости Объекта – 5 и менее баллов, при этом согласно СП 14.13330.2014. сейсмостойкость не определяется.

Дольщик согласен с тем, что Застройщик, в рамках действующего законодательства может внести изменения в проектную документацию Объекта, изменив тип, марку и параметры материалов (оборудования) создаваемого Объекта, что не будет считаться существенным изменением параметров квартиры и Объекта.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в составе указанного Объекта вновь созданное недвижимое имущество - квартира, имеющая следующие основные характеристики в соответствии с проектной документацией:

Назначении квартиры - жилое помещение.

Этаж, на котором расположена квартира -7

Строительные оси 1-5, Н-Ф

Общая площадь квартиры – 154,52 кв.м.

Количество комнат - 3

Площади комнат:

Комната 1 – 22,01 кв.м.

Комната 2 – 22,17 кв.м.

Комната 3 – 30,34 кв.м.

Площади помещений вспомогательного использования:

Кухня – 21,72 кв.м.

Санузел совмещенный – 6,97 кв.м.

Санузел совмещенный – 7,99 кв.м.

Санузел совмещенный – 5,97 кв.м.

Коридор – 28,82 кв.м.

Гардеробная – 6,07 кв.м.

Площадь лоджии – 2,46 кв.м.,

(площадь лоджии указана с учетом применения понижающего коэффициента 0,5).

Общая приведенная площадь квартиры – 154,52 кв.м.

(далее - основные характеристики жилого помещения (квартиры)); местоположение квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта - многоквартирного дома:

подъезд (секция) 1, условный номер № 22

План квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов), включающий ее описание и местоположение квартиры на этаже в Объекте, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте общая площадь жилого помещения (квартиры) определяется как сумма площадей всех частей квартиры (за исключением площади балконов), и именуется далее «Общая площадь квартиры».

Общая приведенная площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы общей площади жилого помещения (квартиры) и площади балкона (или балконов) с учетом понижающего коэффициента 0,5) и именуется во всем тексте Договора «Общая приведенная площадь квартиры».

Указанные в настоящем пункте Общая площадь квартиры и Общая приведенная площадь квартиры являются проектными и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро или иной организацией, оказывающей услуги по такому обмеру (далее по тексту «ПИБ»).

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 государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (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 права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №78-2-1-2-086593-2021 от 30.12.2021 г.;

- Разрешения на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-002-0150-2018 от 30.06.2018 года;

- Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002048:18, площадью – 3 083,00 кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения гостиниц, расположен по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 13-ая линия В.О., дом 50, литера А, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора № 01/ЗД-05555 аренды земельного участка от 17.05.2011 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, дата регистрации 08.06.2011 г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в Единый государственный реестр прав недвижимости внесена запись регистрации: 78-78/033-78/116/014/2015-114/2 от 08.06.2011 г.

Проектная декларация № 78-001777 от 19.07.2021 г., размещенная на сайте <https://наш.дом.рф/>.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### **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. Обеспечить получение разрешения 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 Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

### **Дольщик обязан:**

2.2.1. Уплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.4. 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, 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. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.

2.2.7. 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.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия 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 органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи в срок не позднее **01 июля 2023 года** после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

3.3. Срок действия Разрешения на строительство № 78-002-0150-2018 от 30.06.2018 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга - до 16.07.2022 года.

3.4. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее 1 (одного) месяца до срока, указанного в п. 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.

3.5. 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.

3.6. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан ее принять в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента отправления или получения уведомления Застройщика.

3.7. 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. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-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 заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.8. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.6. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.7. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.6. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры.

3.9. 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 соглашения.

#### **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 и общая площадь квартиры, и общая приведенная площадь квартиры, передаваемой Дольщику, могут отличаться как в большую, так и в меньшую сторону от размеров таких площадей, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением указанных площадей и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения указанных площадей не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением общей приведенной площади квартиры, по результатам обмеров ПИБ, изменение общей приведенной площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, пределах 5%.

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:

- отклонение площадей квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приёма-передачи 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 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.

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 требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок

и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта (включая общее имущество в строящемся (создаваемом) Объекте (в том числе помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в Объекте), включая и объект долевого строительства (цена договора) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

5.2. Дольщик обязан уплатить цену договора (долевой взнос) в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, но не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить цену договора до установленного срока оплаты.

Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства:

- полностью за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек;

5.3. В целях исполнения обязательства по внесению денежных средств на счет эскроу, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в АО «АБ «РОССИЯ» в г. Санкт-Петербург безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика (далее – аккредитив) на сумму собственных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, со следующими условиями раскрытия и оплаты:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек;

- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- Банк-эмитент: АО «АБ «РОССИЯ»;

- Исполняющий банк АО «АБ «РОССИЯ»;

- Условие исполнения аккредитива – в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора и представления Участником долевого строительства или Застройщиком Исполняющему банку одного из следующих документов:

а) оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации настоящего Договора,

б) электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора;

- Срок аккредитива - 120 (сто двадцать) дней с даты открытия;

- Расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства;

- Аккредитив исполняется на счет эскроу, указанный в п. 5.4. настоящего Договора.

5.4. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства предлагают АО «АБ «РОССИЯ» (Эскроу-агент) заключить с Застройщиком и Участником долевого строительства трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора в соответствии с «Правилами открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ»», размещенных на официальном интернет-сайте АО «АБ «РОССИЯ» по адресу: [www.abr.ru](http://www.abr.ru), путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном «Общими условиями договора счета эскроу». Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Правил открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ»» в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном «Общими условиями договора счета эскроу».

Индивидуальные условия договора счета эскроу, надлежащим образом подписанные Депонентом и Бенефициаром, являются совместным предложением (офертой) Депонента и Бенефициара Эскроу-агенту заключить Договор счета эскроу. Индивидуальные условия договора счета эскроу могут быть

подписаны Депонентом и Бенефициаром способами, указанными в «Общих условиях договора счета эскроу».

Эскроу-агент подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора Депонентом и Бенефициаром.

После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет

Эскроу-агенту копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

АО «АБ «РОССИЯ» (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных Соглашением, между АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, на счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5.5. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после наступления обстоятельств, предусмотренных ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ, направляются АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициару) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению с счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются АО «АБ «РОССИЯ» (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 11 настоящего Договора.

5.6. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства (Заемщика) по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации Участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.7. Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом. Днем исполнения Долщиком обязанности по уплате цены договора безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика.

5.8. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ общая приведенная площадь квартиры будет отличаться от общей приведенной 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: Долщик доплачивает Застройщику в случае увеличения общей приведенной площади квартиры или Застройщик выплачивает Долщику в случае уменьшения общей приведенной площади квартиры) стоимость разницы между общей приведенной площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и общей приведенной площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м.

общей приведенной площади квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.8.1. Состав и параметры (размеры) общего имущества в строящемся (создаваемом) Объекте (в том числе помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в Объекте могут меняться в случае внесения изменений в проектную и (или) рабочую документацию Объекта в рамках действующего законодательства и в соответствии с ним, а так же в виду возможных исправлений технических ошибок в проектной и (или) рабочей документации Объекта, что не будет считаться существенным изменением параметров квартиры (объекта долевого участия), нарушением требований о качестве квартиры и не будет основанием для пересмотра условий Договора или его расторжения.

В случае внесения изменения в проектную документацию Объекта, изменение общей площади квартиры, в связи с такими изменениями могут быть не более 5 % (пяти процентов).

5.9. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты цены договора. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части цены договора произведена Дольщиком после истечения, установленного в разделе 3 настоящего Договора, срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента оплаты Дольщиком последней части цены договора. До момента полных взаиморасчетов Дольщика с Застройщиком квартира не находится в залоге у Застройщика.

5.10. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство (создание) Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, уплачиваемыми Дольщиком в качестве уплаты цены договора по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме цены договора Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) Объекта.

5.11. Сумма денежных средств, которая будет составлять разницу между размером денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства согласно пункта 5.1. Договора и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, составляет денежные средства на оплату услуг Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

5.12. Цена договора, установленная п. 5.1. настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта, указанного в пункте 5.8 настоящего Договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее 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., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,2% (Ноль целых две десятых процента) от суммы невнесённых в срок денежных средств за каждый день просрочки. 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, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4., 3.5., 5.9. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере,

определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства. 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 ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.4. настоящего Договора.

6.5. 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 невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры денежной суммы, составляющей цену договора в полном объеме, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.9. настоящего Договора.

6.6. 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, принятие органами власти или управления решений, повлекших 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.

## 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.

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе, регистрирующем сделки с недвижимостью.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях: -неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.5., 5.9. Договора;

-неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок, указанный в п.4.7. настоящего Договора;

-существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п.4.5. Договора.

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

-прекращение (приостановление) строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта капитального строительства, не будет передана Дольщику в срок, указанный в п.3.1. Договора;

-существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади квартиры (более пяти процентов);

-изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Дольщик имеет право в любое время обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Договора. При принятии Застройщиком предложения Дольщика о расторжении Договора по инициативе Дольщика в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе установить условием принятия предложения Дольщика и, соответственно, условием расторжения Договора право Застройщика удержать из подлежащей возврату Застройщику оплаченной им ранее части цены Договора отступное (ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации) в размере 20 % (Двадцати процентов) от цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, но не более части цены Договора, фактически оплаченной Дольщиком на момент расторжения Договора. При принятии Застройщиком предложения Дольщика о расторжении Договора на указанных условиях и при согласии Дольщика с условиями Застройщика прекращение Договора на основании настоящего пункта оформляется соглашением Сторон в письменной форме.

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

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору.

7.6. 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. 7.5. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 10 (десять) 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.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2., 7.3., 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с действующим законодательством с учетом положений п. 7.4.

7.8. В случае расторжения /отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры. При расторжении/отсутствии или отказе в государственной регистрации Договора по любым основаниям, денежная сумма, оплаченная Дольщиком в счет цены Договора за счет собственных средств, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные Законом.

7.9. В случае расторжения Договора на основании п. 7.9. или п. 7.10. Договора, Застройщик имеет право взыскать с Дольщика штраф в размере 20 % (Двадцати процентов) от цены Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

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

8.3. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору: в соответствии с законодательством право аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. В случае внесения изменений или дополнений в любые документы, указанные в Договоре или получения новых документов, взамен них, Застройщик обязан разместить соответствующую информацию на своём официальном сайте в информационно-коммуникационной сети «Интернет». При этом Стороны договорились о том, что соответствующие изменения или дополнения в Договор не вносятся.

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

8.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат передаче на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.8. Стороны обязаны письменно извещать 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]. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.9. Уступка Долящиком 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 Долящик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке 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 Долящика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Долящика производит Долящик (или лицо, принимающее права и обязанности Долящика) самостоятельно, за свой счёт.

8.10. Долящик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.11. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Застройщика, один экземпляр - для Долящика, один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ВИНТЕКО», ИНН 7811427822, КПП 784101001, ОГРН 1097847014407, юридический адрес: 191187, Россия, Санкт-Петербург, Муниципальный округ Литейный округ вн.тер.г., Шпалерная ул., д. 2/4, литера А, помещ. 8-Н, кабинет 21, р/с 40702810036060005688, к/с 30101810145250000411, Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525411  
тел.: +7 (812) 578-09-09  
e-mail: [info@vinteko.ru](mailto:info@vinteko.ru)

### Долящик:

---

---

---

---

## ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

От Долящика:

\_\_\_\_\_/А.Н. Попенин/

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

М.П.

(\_\_\_\_\_)

М.П.

**Приложение № 1**

**к Договору № \_\_ ВО-КВ/22  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.**

План квартиры, отображающий в графической форме (схема) расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов), включающий ее описание и местоположение квартиры на этаже в Объекте:

**План \_ этажа**

## План парадной

## План квартиры

\* Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

От Застройщика:

\_\_\_\_\_ /А.Н. Попенин/

М.П.

От Дольщика:

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

( \_\_\_\_\_ )

М.П.

### Дополнительные характеристики передаваемой квартиры

Квартира передается Дольщику: \*

- без выполнения отделки стен;
- без выполнения отделки пола;
- без выполнения отделки потолка;
- без приобретения и установки дверей (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования (в том числе унитаза, ванна, умывальник, мойка, смесители);
- без трубной водопроводной и канализационной разводки в санузлах и на кухне;
- без подготовки полов под отделку;
- без настилки всех видов полов;
- без малярных, штукатурных работ (кроме межквартирных стен), оклейки обоями;
- без приобретения и установки электроплиты и иного электрооборудования;
- с выполнением выравнивающей стяжки пола;
- с окнами (без подоконников и без откосов);
- с остеклением балкона в соответствии с проектной документацией;
- с входной дверью в соответствии с проектной документацией;
- с отопительными приборами в соответствии с проектной документацией;
- с электропроводкой и электрической арматурой в соответствии с проектной документацией;
- с установкой квартирного счетчика электроэнергии;
- с установкой счетчиков учета ХВС и ГВС;
- со стояками водопровода и канализации с отсекающей арматурой.

\*Застройщик вправе, но не обязан выполнить любой вид работ и установить любое оборудование в квартиру в дополнение к тому, что предусмотрено настоящим договором.

### ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

От Дольщика:

\_\_\_\_\_ /А.Н. Попенин/

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

м.п.

( \_\_\_\_\_ )

м.п.

### **ГРАФИК ОПЛАТЫ**

Дольщик обязан уплатить цену договора в сроки не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить цену договора до установленного срока оплаты.

Оплата цены договора по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных средств, не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора № 1 ВО-КВ/22 от 03 марта 2022 года, заключенного между Дольщиком и Застройщиком.

### **ПОДПИСИ СТОРОН**

От Застройщика:

От Дольщика:

\_\_\_\_\_ /А.Н. Попенин/

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

(\_\_\_\_\_)

М.П.

М.П.