

Договор № 126ж-ЮФ2/10-25Гр
участия в долевом строительстве жилых домов (Корпус №1, Корпус № 2) по адресу: г. Санкт-Петербург,
Ленинский проспект, участок 1, (северо-восточнее пересечения с улицей Доблести)

г. Санкт-Петербург

«23» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капитан» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу «12» февраля 2015 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1157847043012, Свидетельство о государственной регистрации ЮЛ серии 78 №009208057, ИНН: 7810336996, КПП: 781001001, местонахождение: 196191, Россия, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г.муниципальный округ Новоизмайловское, площадь Конституции, дом 7, Литер А, помещение 169Н, офис 600, часть № 3) в лице Титова А.В., действующего на основании Доверенности от «27» ноября 2023 года, зарегистрированной в реестре № 78/358-н/78-2023-6-306, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ Антропов Леонид Игоревич, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, дата рождения: 04.01.1998 года, место рождения: с. Кунарское Богдановичский р-н Свердловская обл., паспорт 65 17 №615249, выдан ГУ МВД России по Свердловской области, дата выдачи: 30.01.2018 года, код подразделения: 660-021, место регистрации: Свердловская обл., Богдановичский р-н, с. Кунарское, пер. Школьный, д. 6, кв. 1, СНИЛС 164-385-028 74, ИНН: 66330648159,

Гражданка РФ Антропова Дарья Андреевна, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, дата рождения: 03.11.1998 года, место рождения: гор. Волхов Ленинградская обл., паспорт 40 24 №882155, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, дата выдачи: 28.08.2024 года, код подразделения: 780-010, место регистрации: Ленинградская обл., Волховский р-н, г. Волхов, пр-кт Державина, д. 42, кв. 5, СНИЛС 151-388-628 75, ИНН: 470205449385, действующие по своему усмотрению и в своих интересах, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц на **земельном участке с кадастровым номером 78:40:0008341:4, площадью 18 959 +/-48 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, участок 1, (северо-восточнее пересечения с улицей Доблести) (далее по тексту – Земельный участок) осуществить строительство жилых домов (Корпус № 1, Корпус № 2) (далее по тексту – Жилые дома)** и после получения разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес Земельного участка является строительным адресом Жилых домов, которым после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

После завершения строительства Жилых домов в состав общего имущества участников долевого строительства поступает только земельный участок, образуемый в границах Земельного участка, предназначенный для размещения и эксплуатации исключительно Жилых домов с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с проектной документацией.

Объектом долевого строительства по Договору является жилое помещение – квартира в Корпусе 1 (или Корпусе 2) Жилых домов, характеристики которой указаны в п. 1.2. Договора (далее по тексту – Квартира), а также общее имущество соответствующего Корпуса Жилых домов, входящее в состав соответствующего Корпуса Жилых домов и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию.

1.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Квартира имеет следующие характеристики:

Корпус	Строительные оси	Секция	Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь кв. м. (за искл. площади балкона/лоджии)	Жилая площадь, кв. м.	Кухня, кв.м.	Площадь помещения вспомогательного использования	Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5), кв.м.	Общая приведенная площадь (графы 7+11)*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2	1с3-2с3; Дс3-Лс3	3(ж)	126ж	2	10	49,69	9,39+ 10,70	17,11	12,49	0,56	50,25

Общая приведенная площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения Квартиры, а также площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Описание Квартиры, план Квартиры, отображающий в графической форме расположение частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), местоположение Квартиры в Корпусе 1 (Корпусе 2) Жилых домов, отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Квартиры (Приложение №1) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе соответствующего корпуса Жилых домов. Стороны согласовали, что на Плате Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, 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 Жилых домов 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.

Параметры Квартиры, указанные в настоящем пункте Договора, подлежат уточнению в соответствии с п. 2.3. Договора.

1.3. Строительная готовность и техническое состояние Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в Приложении № 3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Жилых домов:

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях № 08/ЗК-10903 от «02» февраля 2022 года, номер и дата государственной регистрации договора аренды: № 78:40:0008341:4-78/011/2022-2 от 23.03.2022 года;

б) Застройщиком получено Разрешение на строительство № 78-008-0409-2023, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «14» апреля 2023 года (далее – Разрешение на строительство);

в) проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Жилых домах, размещена в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика <https://lidgroup.ru>, а также в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются 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 РФ» (далее – Федеральный закон). Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства предоставление всех гарантий и выполнение условий, установленных вышеуказанным Федеральным законом.

1.6. При подписании Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.7. Срок ввода Жилых домов в эксплуатацию, планируемый Застройщиком, - **IV квартал 2026 года**. Датой ввода Жилых домов в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию.

1.8. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира считается находящейся в залоге у ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (именуемого в дальнейшем «Банк», «Кредитор») в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору.

1.9. С момента государственной регистрации Договора, права требования Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему договору в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства как (заемщика/солидарных заемщиков) по Кредитному договору.

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

1.10. Участники долевого строительства приобретают право общей совместной собственности на Квартиру.

2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. После ввода Жилых домов (Корпус № 1, Корпус №2) в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства по акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Квартиру. Подписанием акта приема-передачи Квартиры подтверждается также передача общего имущества в соответствующем корпусе Жилых домов.

2.2. **Срок передачи Квартиры – до «31» декабря 2027 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Квартиры), но не ранее дня получения разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию.

2.3. Общая приведенная площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Жилых домов, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, и указывается Застройщиком в акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей приведенной площади Квартиры не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая приведенная площадь Квартиры по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Квартиры, указанного в п. 1.2. Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической общепринятой площади Квартиры по результатам кадастровых работ, от общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН, 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.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в соответствующем корпусе Жилых домов /Жилых домах.

2.5. Состав общего имущества Жилых домов указан в проектной декларации и не включает в себя в том числе следующие объекты:

- встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в Жилых домах;
- встроенно-пристроенные автостоянки (гаражи) Жилых домов, в том числе машино-места и нежилые помещения встроенно-пристроенных автостоянок (гаражей) Жилых домов;
- внешние сети, машино-места, объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. ТП, объекты благоустройства и инженерно-технического обеспечения, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства и прочее.

2.6. Перечень помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения Жилых домов и входящих в состав общего имущества Жилых домов определен в проектной декларации, указанной в п.п. 1.4. Договора.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в соответствующем корпусе Жилых домов/Жилых домах Участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Квартиры, указанному в п. 1.2. настоящего Договора.

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим:

2.7.1. на строительство на Земельном участке кроме Жилых домов иного объекта в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.2. на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

2.7.3. на образование новых земельных участков из Земельного участка (в том числе в результате его раздела). При этом, на одном из образуемых земельных участков в соответствии с проектной документацией будет продолжаться строительство Жилых домов. На другом земельном участке (других земельных участках) будет осуществляться иная деятельность в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.4. на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды Земельного участка и строящихся Жилых домов; на передачу Застройщиком

Земельного участка или его части в субаренду третьему лицу. При этом такое распоряжение Земельным участком не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства:

2.8.1. дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту: Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», электронным торговым площадкам, Управлениям Росреестра на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика, об осуществлении деятельности, связанной с размещением Застройщиком информации о строительстве Многоквартирного дома в ЕИСЖС, предоставление информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, с целью подписания электронных документов, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, договоров об уступке права требования по нему, соглашения о расторжении, подачи заявления в Управление Росреестра о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.8.2. подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства (Жилых домах), о проектных характеристиках Квартиры в полном объеме.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. **Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства (Квартиры), по соглашению Сторон составляет 13 601 972 (Тринадцать миллионов шестьсот одна тысяча девятьсот семьдесят два) рубля 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора).**

Цена Договора определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.

По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры равна 270 686 (Двести семьдесят тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.8. настоящего Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства Цены договора производится в соответствии с ч.2 ст. 15.4. Федерального закона до ввода в эксплуатацию Жилых домов путем внесения Участником долевого строительства (далее по тексту также именуемому Депонент) Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агента), (далее по тексту также – ПАО Сбербанк) для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, установленном п. 3.4. Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

- Депонент: Участник долевого строительства;

- Банк -Эскроу-агент: ПАО Сбербанк;

- Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Капитан» (Застройщик);

- Депонируемая сумма: **13 601 972 (Тринадцать миллионов шестьсот одна тысяча девятьсот семьдесят два) рубля 00 копеек.**

3.4. Внесение Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты части Цены Договора на Счет эскроу производится в следующем порядке:

- сумма в размере **2 999 999,05 (Два миллиона девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 05 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере **9 911 706 (Девять миллионов девятьсот одиннадцать тысяч семьсот шесть) рублей 00 копеек** оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее именуемым Банком) на основании Кредитного договора № **113902440**, заключенного между Банком и Участником долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор».

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Для оплаты части Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора номинальный счет Сервиса Безопасных расчетов (далее - СБР) в Исполняющем Банке в пользу Участника долевого строительства.

1) расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства;

2) перечисление денежных средств в размере **12 911 705,05 (Двенадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч семьсот пять) рублей 05 копеек** в счет оплаты части Цены договора осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый в банке ПАО Сбербанк (эскроу-агенте) на имя Участника долевого строительства;

3.4.1. Сумма в размере **690 266,95 (Шестьсот девяносто тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 95 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, используемого в счет уплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита, на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия **МК-Э-202-2025 № 6838112**, выданного 10.09.2025 г., на основании решения отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от **10.09.2025 г. за № МРУД-325-000141324** в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» №256-ФЗ от 29.12.2006 г. **Средства материнского (семейного) капитала оплачиваются** путем внесения либо перечисления на Счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в ПАО Сбербанк в рамках исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора в срок до **«23» ноября 2025 года**.

Датой оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора считается дата зачисления денежных средств в сумме, определенной п. 3.1. Договора, на Счет эскроу.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

Срок ввода Жилых домов в эксплуатацию: **IV квартал 2026 года;**

Срок условного депонирования: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.6. Настоящим Застройщик (Бенефициар) предлагает, а Участник долевого строительства (Депонент) согласен заключить Договор счета эскроу в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу»¹ (далее - Общие условия Договора счета эскроу), размещенных на сайте Банка в сети Интернет www.sberbank.ru. Условия и порядок открытия Счета эскроу устанавливаются договором счета эскроу.

3.7. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Жилых домов
- либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляется ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому кредитному договору на строительство Жилых домов, заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк, **№ 550B00O3F от 26.10.2023 года** (далее по тексту – Кредитный договор). В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по Кредитному договору на строительство Жилых домов либо в случае, если задолженность Застройщика по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со Счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара).

3.8. Цена договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения приведенной площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома. В случае увеличения общей приведенной площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов) от общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить недостающую сумму до момента подписания акта приема-передачи Квартиры. В случае уменьшения общей приведенной площади Квартиры более чем на 10% (десять процентов) (величина рассчитана с учетом произведенных по соглашению Сторон Застройщиком ремонтных работ по внутренней отделке Квартиры, определенных Приложением № 3 к настоящему Договору) от общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик обязуется уплатить причитающуюся возврату Участнику долевого строительства сумму до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

При этом окончательная Цена договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2. Договора, и акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. При этом

при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается приведенная площадь Квартиры, определенная после проведения кадастровых работ.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора.

4.2. Гарантийный срок качества Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие ее нормального износа или износа частей Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, расположенного в соответствующем корпусе Жилых домов.

4.4. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Квартиры, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления являются заключения профессиональных экспертных учреждений.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, в порядке и в срок, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи Квартиры. Стороны признают, что по акту приема-передачи Квартира передается Участнику долевого строительства во владение и пользование. Право распоряжения Квартирой возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.3. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и общего имущества Жилых домов с момента подписания акта приема-передачи Квартиры посредством заключения с управляющей организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилыми домами, договора на управление и техническую эксплуатацию Жилых домов в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика/ПАО Сбербанк о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи, в том числе:

В срок до «27» октября 2025 года предоставить Застройщику электронный скан-образ согласия супруги на заключение Договора участия в долевом строительстве, равнозначность которого удостоверена цифровой электронной подписью нотариуса (SIG); уведомление Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства в пользу Участника долевого строительства СБР в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

5.1.6. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос электрошита и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом корпусе Жилых домов работы, которые затрагивают фасады Жилых домов и его элементы.

5.1.7. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Квартиру в следующем порядке:

А) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, ценным письмом с описью вложения сообщает Участнику долевого строительства о завершении

строительства Жилых домов, готовности Квартиры к передаче и необходимости принятия Квартиры в порядке, установленном настоящим Договором.

Б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 5.1.7. Договора сообщение от Застройщика обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с п. 3.8. Договора, исполнить обязательства по п. 5.1.3 Договора и приступить к принятию Квартиры в порядке, установленном подп. «в» и «г» п. 5.1.7 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора и/или обязательств по п. 5.1.3. Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с разделом 6 Договора. Отказ от передачи Квартиры Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

В) Участник долевого строительства в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. Договора, осуществляет осмотр Квартиры на предмет её соответствия параметрам, указанным в пунктах 1.2., 1.3. настоящего Договора, что фиксируется в смотровой справке, которая составляется в отношении Квартиры с участием представителя Застройщика. Подписание Сторонами смотровой справки без замечаний является основанием для принятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи.

Г) Участник долевого строительства обязан в течение 2-х (двух) рабочих дней после подписания смотровых справок явиться в офис Застройщика для принятия Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

Д) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по истечении двух месяцев с момента окончания срока, установленного подпунктами «г» либо «в» п. 5.1.7. Договора, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом с момента составления одностороннего акта о передаче Квартиры у Участника долевого строительства возникают обязанности, предусмотренные п. 5.1.3. Договора, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Жилых домов признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок, указанный в Договоре, не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

Застройщик вправе составить акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи возвращено уведомление Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.1.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.1.9. В случае увеличения Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в связи с увеличением площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ более чем на 5% (пять процентов), Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи Квартиры недостающую сумму в соответствии с п. 3.8. Договора.

5.1.10. До подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется не устанавливать другую входную дверь в Квартиру, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.

5.1.11. Участник долевого строительства вправе (после предварительного письменного согласия Застройщика и Банка) уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. За оказанные организацией, оказывающей Застройщику услуги по привлечению потенциальных участников долевого строительства, услуги по юридическому сопровождению сделки, составление необходимых документов, подготовку и подачу на государственную регистрацию пакета документов, необходимого и достаточного для государственной регистрации договора уступки права требования, подачи документов в регистрирующий орган и их получение Участник долевого строительства обязуется уплатить вышеуказанной организации сумму в размере 3% (три процента) от Цены договора, установленной п. 3.1. Договора, но не более 150 000,00 рублей. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

5.1.12. Участник долевого строительства обязуется уведомить Банк о намерении Застройщика или Участника долевого строительства досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.

5.1.13. С целью государственной регистрации настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования по Договору, соглашения о расторжении Договора) Участник долевого строительства обязуется после подписания Договора на бумажном носителе получить свою электронно-цифровую подпись (ЭЦП), подписать электронный скан-образ Договора и иные, необходимые для государственной регистрации Договора, документы, своей ЭЦП с помощью приложения «Госключ», Sign.Me (либо иного сервиса электронного подписания и обмена документами онлайн, согласованного с Застройщиком) в течение 1-го рабочего дня с момента получения соответствующего письма и смс от Застройщика по адресу электронной почты/номеру телефона Участника долевого строительства, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

5.1.14. В целях исполнения Застройщиком обязанности по направлению в Управление Росреестра заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру последний до момента подписания акта приема-передачи обязуется уплатить Застройщику сумму государственной пошлины, подлежащей уплате Участником долевого строительства за государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также проектирование и строительство Жилых домов в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения/допуски на указанные виды деятельности.

5.2.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Жилых домов и о готовности Квартиры к передаче;
- сроки начала передачи и принятия Квартиры, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.7. Договора;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.7. Договора;

- данные о постоянном адресе соответствующего корпуса Жилых домов;

общей приведенной площади Квартиры и Цене Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Жилых домов и Квартиры, при наличии оснований для изменения Цены Договора в соответствии с п. 3.8. Договора).

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок **до «31» декабря 2027 года**, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Жилых домов путем размещения необходимой информации на сайте <https://lidgroup.ru> либо на ином официальном сайте Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

5.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры либо до составления одностороннего акта Застройщика о передаче Квартиры, предусмотренного подп. «д» п. 5.1.7. Договора, несет Застройщик.

5.2.6. В случае уменьшения Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в связи с уменьшением приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, более чем на 10% (десять процентов) (величина рассчитана с учетом произведенных по соглашению Сторон Застройщиком ремонтных работ по внутренней отделке Квартиры, определенных Приложением № 3 к настоящему Договору), Застройщик обязан в соответствии с п. 3.8. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий настоящего Договора.

5.2.7. Застройщик обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства документов, указанных в п. 5.1.5. настоящего Договора и исполнения Участником долевого строительства обязательств, указанных в п. 5.1.13. Договора, подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу пакет документов, необходимый и достаточный для осуществления государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

5.2.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора квартира/объект долевого строительства (или права требования), не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

5.2.9. В срок не позднее 30-ти рабочих дней со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи подать в Управление Росреестра заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора, указанного в разделе 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется. В случае неуплаты стоимости восстановительных работ в срок, указанный Застройщиком в требовании, Участник долевого строительства уплачивает неустойку в размере 10(десяти) % от стоимости восстановительных работ за каждый день просрочки. Оплата неустойки не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязательства по оплате стоимости восстановительных работ.

6.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.7. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, установленных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

Расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также соглашений о его изменении или расторжении каждая из Сторон несет самостоятельно в размере, установленном законодательством РФ.

7.2. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами.

В случае переноса срока ввода Жилых домов в эксплуатацию, Застройщик в срок не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока ввода в эксплуатацию и необходимости подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав. При этом такие изменения и дополнения к Договору в отсутствие их государственной регистрации становятся обязательными для Сторон (у Сторон возникают права и обязанности согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ) с момента их подписания Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

7.4. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.5. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, полученных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.

7.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

7.7. Стороны установили, что настоящий Договор совершен под отлагательным условием. Непредставление Участником долевого строительства в адрес Застройщика документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, в срок до **«27» октября 2025 года** и не исполнения обязательств, указанных в п. 5.1.13. Договора, означает, что обязательство Застройщика обратиться за государственной регистрацией Договора не возникло. Стороны признают, что в указанном случае Застройщик не признается уклоняющимся от государственной регистрации Договора, а Договор считается не заключенным, а права и обязанности Сторон из Договора не считаются возникшими.

Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление в порядке, установленном п. 9.7. Договора, о необходимости предоставления документов, указанных в п. 5.1.5. Договора и совершения действий, указанных в п. 5.1.13. Договора, для его государственной регистрации. Если по истечении пяти рабочих дней с

момента получения Участником долевого строительства такого уведомления указанные документы не будут предоставлены Застройщику, последний вправе по своему усмотрению распоряжаться правами на Квартиру.

7.8. 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 на счет, открытый в Банке.

7.9. В случае возникновения любого основания для возврата Застройщиком денежных средств (после перечисления Эскроу-агентом денежных средств Застройщику с эскроу счета), Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства участнику долевого строительства на Залоговый счет открытый в Банке, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № 113902440 за Антропова Леонида Игоревича и Антропову Дарью Андреевну, в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № 126ж-ЮФ2/10-25Гр от «23» октября 2025 года.

8. ФОРС-МАЖОР.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по строительству Жилых домов.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

8.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

8.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9.2. В случае изменения проекта строительства Жилых домов, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположения в Квартире инженерного оборудования, изменения общей приведенной площади Квартиры не более чем на 5 (пять) процентов от указанной в п. 1.2. настоящего Договора общей приведенной площади Квартиры, изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора. Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Жилых домов, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасадов, 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 строящихся Жилых домов без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства 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).

9.3. 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/или иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

9.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на размещение на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство объектов со вспомогательными видами разрешенного использования, в том числе детской игровой площадки, ТП, объектов коммунального хозяйства и пр.

9.5. Если иное не установлено Договором, Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать

факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.6. Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней обо всех изменениях своих платежных и почтовых реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, признаются надлежащим исполнением обязательств по Договору.

9.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.), упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору заказным почтовым отправлением или курьерской службой письмом с описью вложения, либо вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку:

- Застройщику по адресу: РФ, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 600;
- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем пункте Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику.

9.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- 1) Описание и местоположение Квартиры в соответствующем корпусе Жилых домов (Приложение № 1);
- 2) График платежей (Приложение № 2);
- 3) Строительная готовность и техническое состояние Квартиры (Приложение № 3);
- 4) Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения (Приложение № 4).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Капитан»**

ИНН 7810336996, КПП 781001001

ОГРН 1157847043012, ОКПО '01011782

ОКТМО 40375000000

Юр. адрес: 196191, Россия, г. Санкт-Петербург,
вн.тер.г.муниципальный округ Новоизмайловское,
площадь Конституции, дом 7, Литер А, помещение
169Н, офис 600, часть № 3

Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-
Петербург

БИК 044030653

Расчетный счет: 40702810055000070359

Кор.счет: 30101810500000000653

_____/Титов А.В./

(подпись)

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ Антропов Леонид Игоревич,

гражданство: Российская Федерация, пол: мужской,
дата рождения: 04.01.1998 года, место рождения: с.

Кунарское Богдановичский р-н Свердловская обл.,

паспорт 65 17 №615249, выдан ГУ МВД России по

Свердловской области, дата выдачи: 30.01.2018 года,

код подразделения: 660-021, место регистрации:

Свердловская обл., Богдановичский р-н, с. Кунарское,

пер. Школьный, д. 6, кв. 1, СНИЛС 164-385-028 74,

ИНН: 66330648159

Телефон: +7 (950) 553-94-68

Почта: leonid.antropov@mail.ru

Гражданка РФ Антропова Дарья Андреевна,

гражданство: Российская Федерация, пол: женский,

дата рождения: 03.11.1998 года, место рождения: гор.

Волхов Ленинградская обл., паспорт 40 24 №882155,

выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и

Ленинградской области, дата выдачи: 28.08.2024 года,

код подразделения: 780-010, место регистрации:

Ленинградская обл., Волховский р-н, г. Волхов, пр-кт

Державина, д. 42, кв. 5, СНИЛС 151-388-628 75, ИНН:

470205449385

Телефон: +7 (953) 177-52-16

Почта: Neyacat-sp@yandex.ru

_____/Антропов Л.И./

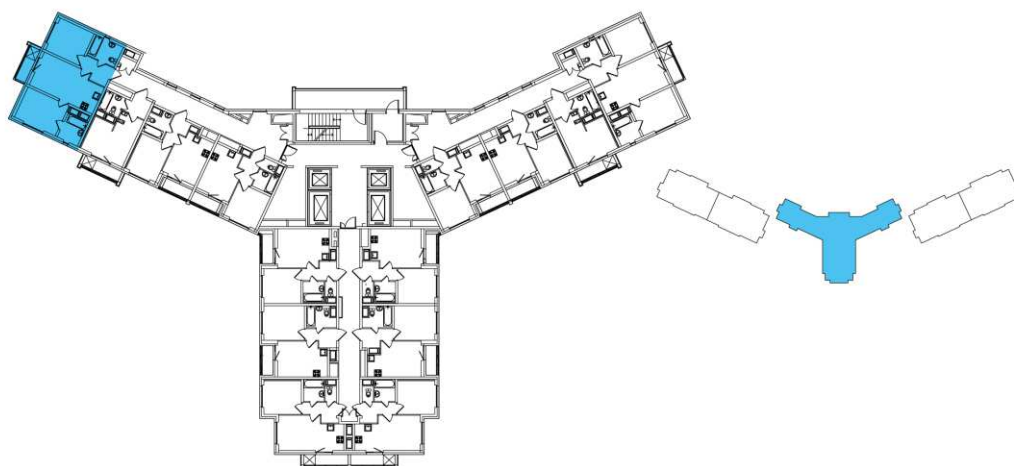
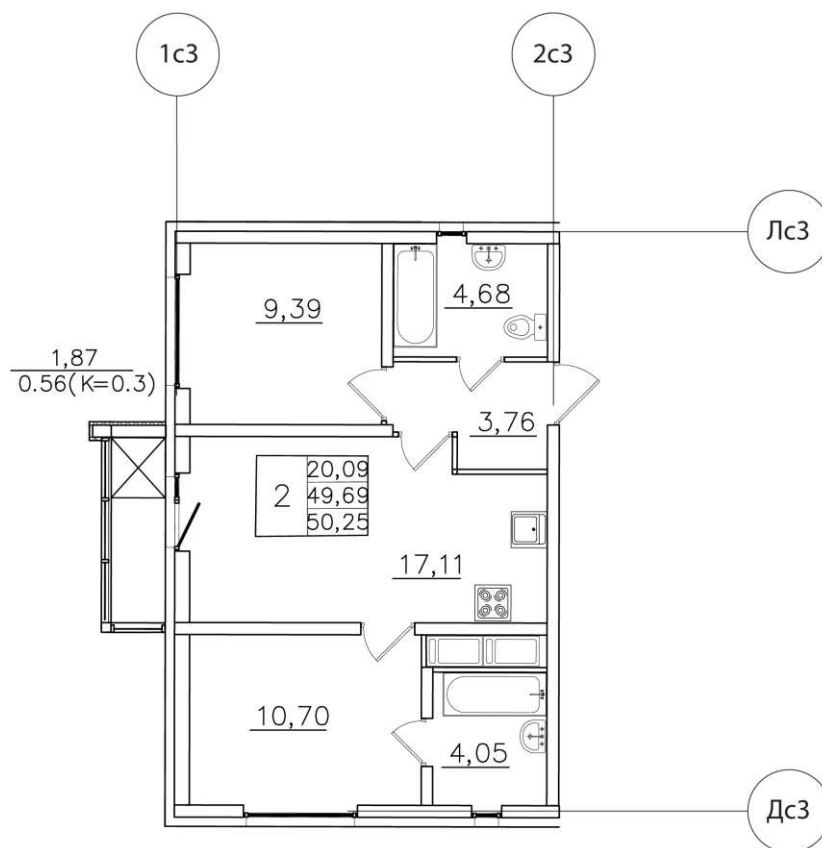
(подпись)

_____/Антропова Д.А./

(подпись)

Описание и местоположение Квартиры в Корпусе 2 Жилых домов

Назначение Квартиры: жилое
Тип Квартиры: двухкомнатная
Проектный номер Квартиры: 126ж
Этаж: 10
Секция: 3(ж)
Строительные оси: 1с3-2с3; Дс3-Лс3



Приложение № 2

**к Договору № 126ж-ЮФ2/10-25Гр участия в долевом строительстве жилых домов
(Корпус №1, Корпус № 2) по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, участок 1, (северо-восточнее пересечения с улицей Доблести) от «23» октября 2025 года**

График платежей

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
1	В течение 14-ти календарных дней с момента заключения Сторонами настоящего Договора (т.е. с момента государственной регистрации Договора) путем исполнения СБР, открытого Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.4. Договора	12 911 705,05 (Двенадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч семьсот пять) рублей 05 копеек
2	Средства материнского (семейного) капитала оплачиваются Участником долевого строительства в срок до « 23» ноября 2025 года в соответствии с п. 3.4.1. настоящего Договора.	690 266,95 (Шестьсот девяносто тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 95 копеек

Застройщик:
**ООО «Специализированный застройщик
«Капитан»**

_____/Титов А.В./
(подпись)

Участник долевого строительства:

_____/Антропов Л.И./
(подпись)

_____/Антропова Д.А./
(подпись)

I. Строительная готовность и техническое состояние Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:

	помещение	пол	стены	потолок	сантех. оборудование	освещение
1	прихожая	кафельная плитка	обои под покраску	натяжные потолки	-	светильник потолочный
2	жилая комната	ламинат	обои под покраску	натяжные потолки	-	светильник потолочный
3	ванная	кафельная плитка	кафельная плитка	натяжные потолки	ванна	светильник потолочный
					раковина, смеситель	
4	санузел	кафельная плитка	кафельная плитка	натяжные потолки	унитаз	светильник потолочный
5	балкон	кафельная плитка	-	-	-	-
6	кухня	кафельная плитка	обои под покраску	натяжные потолки	-	светильник потолочный

- ✓ Установка внутренних и наружных дверных блоков
- ✓ Установка оконных блоков, двухкамерные пластиковые стеклопакеты
- ✓ Установка полотенцесушителей
- ✓ Установка радиаторов отопления
- ✓ Установка счетчика расхода электроэнергии
- ✓ Установка розеток и выключателей
- ✓ Установка счетчиков расхода воды
- ✓ Без электроплиты

Основные характеристики Корпуса 2 Жилых домов:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- количество этажей: 2,21;
- общая площадь: 48 882,32 кв.м.;
- материал наружных стен: многослойные железобетонные с утеплителем минераловатной плитой и облицованные искусственным камнем, керамогранитом, или тонкослойной штукатуркой; многослойные кирпичные с утеплителем минераловатной плитой и облицованные искусственным камнем, керамогранитом, или тонкослойной штукатуркой; многослойные газобетонные с утеплителем минераловатной плитой и облицованные искусственным камнем, керамогранитом, или тонкослойной штукатуркой каркас – монолитный железобетон;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В.
- класс сейсмостойкости: 5 и менее (не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, расположенные в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

II. Правила проведения отделочных работ в Квартире, правила переустройства и перепланировки.

1. Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Квартиры и за ущерб, причиненный владельцам иных помещений, Жилым домам привлеченными Участником долевого строительства лицами для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) Квартиры. Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно предоставленным в управляющую организацию спискам, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ. В случае нарушения привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима в Жилых домах или правил выполнения строительных работ, установленных Застройщиком, допуск указанных лиц в Жилые дома прекращается.

2. При проведении работ, связанных с изменением системы вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Жилых домов, работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации, Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные государственные органы, а также в управляющую организацию проект проведения таких работ. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов и фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы, прокладки трубопроводов водопровода и канализации оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет управляющей организации исполнительную документацию; акты освидетельствования; копии паспортов; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ и пр. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода Жилых домов в эксплуатацию и заключения договора между управляющей организацией и поставщиком энергоресурсов.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 2 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

4. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с перепланировкой Квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению его в прежнее состояние.

**Согласие на обработку персональных данных,
разрешенных субъектом персональных данных для распространения**

Настоящим я, руководствуясь статьей 10.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», заявляю о согласии на распространение ООО «Специализированный застройщик «Капитан» моих персональных данных с целью исполнения ООО «Специализированный застройщик «Капитан» настоящего Договора, исполнения обязанностей по предоставлению отчетности ООО «Специализированный застройщик «Капитан», осуществления деятельности, связанной с размещением ООО «Специализированный застройщик «Капитан» информации о строительстве Жилых домов в единой информационной системе жилищного строительства, предоставления информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, с целью подписания электронных документов, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений, соглашений о расторжении, договоров об уступке права требования по нему, подачи заявления на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», эскроу-агенту: ПАО Сбербанк, Агенту, управляющей организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилыми домами дома после ввода их в эксплуатацию, электронным торговым площадкам, Управлениям Росреестра, в следующем порядке:

Категория персональных данных	Перечень персональных данных	Разрешаю к распространению (да/нет)	Разрешаю к распространению неограниченному кругу лиц (да/нет)	Условия и запреты	Дополнительные условия
общие персональные данные	Фамилия, имя, отчество	да	нет	нет	нет
	пол	да	нет	нет	нет
	место регистрации	да	нет	нет	нет
	полная дата рождения	да	нет	нет	нет
	место рождения	да	нет	нет	нет
	адрес	да	нет	нет	нет
	семейное положение	да	нет	нет	нет
	гражданство	да	нет	нет	нет
	паспортные данные	да	нет	нет	нет
	СНИЛС	да	нет	нет	нет
	ИНН	да	нет	нет	нет
	адрес электронной почты	да	нет	нет	нет
	номер телефона	да	нет	нет	нет

Настоящее согласие дано мной добровольно и действует с момента подписания Договора и действует до полного выполнения ООО «Специализированный застройщик «Капитан» обязательств по исполнению договоров участия в долевом строительстве Жилых домов.

Участник долевого строительства:

_____/Антропов Л.И./
(подпись)

_____/Антропова Д.А./
(подпись)