

**ДОГОВОР № *этаж-квартира***  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ростехсистема»** (ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 784201001, зарегистрированное 26.05.2008 года, по адресу: 191040, город Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В, помещение 2-Н), в лице генерального директора Горлачева Виктора Геннадьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с одной стороны,

**и**

гражданин РФ \_\_\_\_\_ далее именуемый «Участник», пол \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г. паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_,

с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», и каждый в отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и толкования**

**1.1.Застройщик:**

*указанное в преамбуле настоящего Договора юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания на этом участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у участников долевого строительства возникают основания для государственной регистрации права собственности на жилые/нежилые помещения.*

*Полная информация о Застройщике (в том числе: о фирменном наименовании, индивидуализирующем коммерческом обозначении, месте нахождения, режиме работы Застройщика, о государственной регистрации Застройщика, о единоличном исполнительном органе, об учредителях (участниках) Застройщика, о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик, о финансовых результатах текущего года и прочее) содержится в Проектной декларации Застройщика, размещенной на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также: <http://domdynamo2.ru/>.*

**1.2.Участник:**

*гражданин РФ \_\_\_\_\_, передающий по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства по созданию многоквартирного дома, после исполнения которых у Участника возникает основание для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.*

**1.3.Земельный участок:**

*земельный участок площадью 2526кв.м., кадастровый номер 78:07:00003222:6; расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А», принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.09.2013г. сделана запись регистрации № 78-78-31/080/2013-123, на котором Застройщиком осуществляется строительство (реконструкция) нежилого здания под многоквартирный жилой дом.*

#### **1.4. Объект недвижимости:**

*жилой дом, реконструкция которого осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство по адресу: Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А» (далее – Многоквартирный дом).*

*Основные характеристики Многоквартирного дома:*

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
<i>Вид</i>	<i>Жилой дом</i>
<i>Назначение</i>	<i>Жилое</i>
<i>Этажность</i>	<i>6</i>
<i>Общая площадь</i>	<i>7034 кв.м.</i>
<i>Материал наружных стен</i>	<i>Монолитные железобетонные</i>
<i>Материал поэтажных перекрытий</i>	<i>Монолитные железобетонные</i>
<i>Класс энергоэффективности</i>	<i>B</i>
<i>Класс сейсмостойкости</i>	<i>Не определяется согласно СП 14.1333.2014</i>

#### **1.5. Объект долевого строительства:**

*жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника (далее – Квартира/Помещение).*

*При возникновении права собственности Участника на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме в соответствии с Гражданским законодательством Российской Федерации.*

*Основные характеристики Квартиры приведены в п.3.2 настоящего Договора. Графическая форма (схема, чертеж) Квартиры с указанием ее частей, ее местоположение на этаже Многоквартирного дома, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.*

#### **1.6. Общее имущество Многоквартирного дома:**

*несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (ограждения), иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.*

#### **1.7. Общая площадь Квартиры:**

*сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий и террас.*

*Общая площадь Квартиры указывается в Договоре в зависимости от контекста:*

- в соответствии с проектной документацией (проектная/планируемая площадь), либо*
- в соответствии с обмерами организациями технического учета и технической*

инвентаризации объектов капитального строительства (в том числе Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» или кадастровым инженером или иной организацией технической инвентаризации (далее - Органы ТИ) после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (фактическая площадь).

Планируемая площадь является ориентировочной площадью и может отличаться от фактической площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

#### **1.8. Общая приведенная площадь Квартиры:**

суммарная площадь жилых и подсобных/вспомогательных/неотапливаемых помещений Квартиры с учетом лоджий, балконов, террас, площадь которых подсчитывается с соответствующими понижающими коэффициентами.

Общая приведенная площадь Квартиры указывается в Договоре в зависимости от контекста:

- в соответствии с проектной документацией (проектная/планируемая площадь), либо
- в соответствии с обмерами органами ТИ после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (фактическая площадь).

Планируемая площадь является ориентировочной площадью и может отличаться от фактической площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

#### **1.9. Переустройство Квартиры:**

установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

##### **Перепланировка Квартиры:**

изменение конфигурации Квартиры, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

#### **1.10. Проектная документация:**

документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Многоквартирного дома.

#### **1.11. Проектная декларация:**

включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства (реконструкции) и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие юридические последствия для Застройщика. Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется Застройщиком.

#### **1.12. Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости:**

документ, удостоверяющий выполнение строительства (реконструкции) объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта недвижимости требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки

территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

### **1.13. Гарантийный срок:**

- период продолжительностью 5 (пять) лет, начинающийся с даты передачи Квартиры Участнику, в течение которого Застройщик в предусмотренном законом порядке осуществляет действия по устранению выявленных недостатков (дефектов) Квартиры;

- период продолжительностью 3 (три) года, начинающийся с даты подписания первого передаточного акта (или иного документа о передаче Квартиры), в течение которого Застройщик в предусмотренном законом порядке осуществляет действия по устранению выявленных недостатков (дефектов) технологического и инженерного оборудования.

### **1.14. Технологическое и инженерное оборудование:**

любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах объекта долевого строительства, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе – системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации.

### **1.15. Управляющая организация:**

юридическое лицо, осуществляющее свою деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги.

### **1.16. Договор:**

настоящий документ, выражающий содержание сделки участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, подписанный Сторонами, а также все приложения, изменения и дополнения, являющиеся его неотъемлемой частью.

В Договоре термины и понятия, употребляемые в единственном числе, могут также употребляться и во множественном числе, где это требуется по смыслу текста Договора. Если контекст не предполагает иного, заголовки статей Договора и Приложений к нему служат только для удобства и не касаются толкования их содержания.

## **Статья 2. Правовые основания Договора**

2.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.1.1. Разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства: «Реконструкция нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А», под многоквартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003222:6, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 01.06.2018 г. за № 78-013-0377-2018.

2.1.2. Проектная декларация, размещенная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также: <http://domdinamo2.ru/> (далее – Официальный сайт Застройщика).

2.1.3. Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции на момент подписания настоящего Договора, размещенное на Официальном сайте Застройщика и сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются:

2.2.1. Действующим законодательством, в том числе: Гражданским Кодексом РФ;

Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2.2. Другими нормативными актами, соглашениями, разрешительной документацией, регулирующими строительство и эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.3. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте реконструкции.

### Статья 3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный в настоящем Договоре срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру.

3.2. В качестве результата долевого участия в строительстве Участник после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и государственной регистрации приобретает право собственности на Квартиру, которое имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией Застройщика):

Наименование характеристики	Описание характеристики
Адрес Многоквартирного дома (в соответствии с Разрешением на строительство), в котором расположена Квартира:	Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А»
Условный (строительный) номер Квартиры	
Этаж	
Общая площадь квартиры, кв.м	
Общая приведенная площадь квартиры, кв.м	
Количество комнат	
Площадь комнаты ____, кв.м	
Площадь комнаты ____, кв.м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв.м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь коридора, кв.м	
Площадь гардеробной ____, кв.м	
Площадь санузла ____, кв.м	
Площадь балкона/террасы (с учетом коэффициента 0,3)	
Строительные оси	
Назначение	Жилое помещение

3.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением фактической площади Квартиры является изменение проектной площади Квартиры в сторону увеличения или уменьшения не более чем на 5 (Пять) процентов.

3.3.1. Стороны допускают, что фактические площади комнат, кухни и других помещений (составных частей) внутри Квартиры могут быть уменьшены или увеличены по сравнению с проектными площадями указанных частей Квартиры за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны договорились считать подобные отклонения допустимыми (т.е. не являющимися нарушениями требований о качестве Объекта долевого строительства и не являющимися существенным изменением Объекта долевого строительства).

3.3.2. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик, в целях инвентаризации объектов

долевого строительства, самостоятельно определяет орган технической инвентаризации, или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ на осуществление технических обмеров в отношении объектов недвижимости. Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором и результатом произведенных обмеров.

3.4. Квартира передается Участнику выполненным в соответствии с проектом, техническими и градостроительными регламентами, техническими условиями, а также иными обязательными требованиями, с осуществлением в Квартире следующих видов работ:

- установка входной двери,
- установка окон,
- установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды,
- установка канализации с поэтажными отводами,
- разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов отопления,
- устройство электрических щитков без разводки и установки конечных элементов.

3.4.1. В Квартире не производятся следующие виды работ: установка межкомнатных дверей, устройство полов и отделка стен и потолков (в том числе стяжка, штукатурка, шпаклевка, окраска), внутриквартирная разводка водопровода и канализации, установка сантехприборов и сантехфаянса, внутриквартирная электроразводка и оконечные электроустройства, в том числе электрозвонки и электроплиты, внутриквартирная разводка телевидения, телефонизация, радификация, домофонная сеть и их оконечные устройства, системы кондиционирования.

3.5. Застройщик гарантирует отсутствие обязательств перед третьими лицами в отношении передаваемой Участнику Квартиры на момент заключения и в период действия настоящего Договора. Отсутствие обязательств перед третьими лицами выражается в том, что Квартира (права на нее) свободна от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, не обременена какими бы то ни было предусмотренными законодательством РФ ограничениями, обременениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения, включая переуступку и/или отчуждение.

3.6. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора, а также подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона о долевом строительстве, все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется

#### **Статья 4. Цена Договора и порядок оплаты**

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, рассчитывается как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры.

При подписании Договора Участник уведомлен и согласен с тем, что к указанным в настоящей статье Договора понятиям площадей применяются данные, указанные в Проектной документации Застройщика, в связи с тем, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и обмеров его фактических площадей Органами ТИ.

4.2. Цена настоящего Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) (далее – Цена Договора) и состоит из:

4.2.1. цены Объекта долевого строительства (Квартиры) в размере \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ тысяч рублей 00 копеек) как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры (1 (Одного) квадратного метра) в размере \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) и общей приведенной площади Квартиры по Проектной документации.

4.3. Участник оплачивает указанную в п. 4.2. настоящего Договора Цену Договора путем перечисления денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства в течение

\_\_\_\_\_ календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора по реквизитам Застройщика, указанным в ст.15 настоящего Договора.

В соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились, что до момента полной уплаты Цены Договора Участником право залога на Объект долевого строительства (прав требования на него) у Застройщика не возникает.

4.4. Стороны предусмотрели возможность изменения Цены Договора в случае, если фактическая площадь Квартиры, определенная после обмеров Органами ТИ, будет больше или меньше площади Квартиры по Проектной документации более чем на 1(Один) квадратный метр.

В этом случае Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении его Цены и порядке взаиморасчетов. Сумма подлежащих перечислению денежных средств будет определяться в указанном дополнительном соглашении исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, и разницы между фактической площадью Квартиры, определенной после обмеров органами ТИ и площади Квартиры по Проектной документации на основании соответствующих технических документов.

Указанное дополнительное соглашение к Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.5. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях. Датой совершения платежа считается дата зачисления денежных средств Участника на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате Цены Договора считаются исполненными в момент зачисления полной суммы Цены Договора на расчетный счет Застройщика.

4.6. Цена Договора определена как сумма денежных средств на строительство Квартиры, мест общего пользования, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Многоквартирному дому территории, на выполнение работ по возведению террас, балконов, лоджий, иных работ и оказания услуг, предусмотренных действующим законодательством РФ, и необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, передачи Участнику Объектов долевого строительства и затрат Застройщика по государственной регистрации настоящего Договора.

4.7. Цена Договора не включает в себя расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома и Объектов долевого строительства и обеспечением их функционирования в соответствии с их назначением, возникающих после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.8. В случае если себестоимость Объекта долевого строительства, определенная по окончании строительства Многоквартирного дома, окажется меньше Цены Договора, указанная разница (экономия Застройщика) относится на вознаграждение Застройщика

## **Статья 5. Обязательства Сторон**

### **5.1. Обязательства Участника:**

5.1.1. Перечислить денежные средства в порядке, предусмотренном пунктом 4.3 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика.

5.1.2. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.3. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между фактической площадью Квартиры и планируемой площадью Квартиры, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в случае и в порядке, предусмотренными в п. 4.4. настоящего Договора.

5.1.4. После получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче приступить к принятию Квартиры в сроки и в порядке, предусмотренном статьей 6 настоящего Договора.

5.1.5. До момента избрания способа управления Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным законодательством РФ, оплачивать жилищно-коммунальные

услуги Управляющей организации с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи от Застройщика, заключив одновременно с подписанием Акта приема-передачи договор управления с Управляющей организацией.

5.1.6. Участник уведомлен, что с момента выдачи Застройщику разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику, обязанность по оплате коммунальных услуг за Квартиру лежит на Застройщике, в связи с чем, при уклонении Участника от подписания упомянутого договора с Управляющей организацией и/или уклонении от подписания Акта приема-передачи Квартиры в предусмотренный срок, Участник обязан возместить Застройщику расходы, понесенные им в связи с содержанием Квартиры, за соответствующий период.

5.1.7. В целях исключения возможности признания сделки долевого участия в строительстве недействительной, одновременно с подписанием настоящего Договора предоставить Застройщику:

- нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на заключение Договора или (при наличии) - нотариально удостоверенную копию брачного договора (иного договора/соглашения, определяющего имущественные права и обязанности супругов) и предусматривающего права и обязанности супругов в отношении заключения сделок с недвижимостью (если Участник состоит в зарегистрированном браке), либо

- нотариально удостоверенное заявление Участника о том, что на дату подписания настоящего Договора он в зарегистрированном браке не состоит.

## **5.2. Обязательства Застройщика:**

5.2.1. В предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (реконструировать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику обусловленную п. 3.2. настоящего Договора Квартиру.

5.2.2. Вести учет денежных средств, уплачиваемых Участником.

5.2.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, при условии выполнения в полном объеме Участником всех своих обязательств по настоящему Договору, передать Участнику Квартиру путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.2.3.1. В случаях и порядке, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

5.2.4. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по г. Санкт-Петербургу для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2.5. Возвратить Участнику денежные средства за разницу между фактическими площадями и планируемыми площадями в случае и в порядке, предусмотренными п. 4.4. настоящего Договора.

5.2.6. В рамках, предусмотренных проектной документацией, выполнить работы по инженерному обеспечению Многоквартирного дома и Квартиры, по благоустройству, озеленению придомовой территории, а также организовать процедуру ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.7. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи ее Участнику по Акту приема-передачи.

5.2.8. По требованию Участника представить для ознакомления: разрешение на строительство Многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации (если проведение таковой установлено федеральным законом), проектную документацию, документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок.

## Статья 6. Передача Квартиры

6.1. Приём - передача Квартиры осуществляется Сторонами по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок **не позднее 31.12.2023 года**.

6.2. Стороны настоящим подтверждают, что указанный в п.6.1. Договора срок является единым для всех участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Многоквартирного дома.

6.3. Стороны согласовали право Застройщика досрочно завершить строительство Многоквартирного дома, получить разрешение на его ввод в эксплуатацию и досрочно передать Квартиру Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора, при условии надлежащего уведомления Участника.

6.4. Стороны согласовали следующую процедуру передачи Квартиры от Застройщика Участнику:

6.4.1. Не менее чем за 1 (Один) месяц до передачи Квартиры Застройщик направляет Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в настоящем Договоре почтовому адресу или лично под расписку сообщение о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, в том числе предупреждающее Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 6.4.3. Договора.

6.4.2. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения указанного в п.6.4.1. сообщения, Участник обязан приступить к принятию Квартиры. При этом Стороны договорились, что в целях соблюдения единого срока передачи Объектов долевого строительства в Многоквартирном доме, для удобства участников долевого строительства Застройщиком может быть предложен график осмотра и передачи Квартиры.

6.4.3. При уклонении Участника от принятия Квартиры предусмотренный в п. 6.4.2. Договора срок, Застройщик по истечении 2 (Двух) календарных месяцев с даты, указанной в уведомлении о вручении Участнику сообщения о завершении строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику и направить его по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходят к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта. Указанные меры применяются только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, предусмотренного п.6.4.1. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

6.5. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный в п.6.1. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) календарных месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику уведомление, содержащее соответствующую информацию, и предложение об изменении Договора. В случае согласия Участника с изменением срока передачи Квартиры Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит обязательной государственной регистрации.

6.6. С момента передачи Квартиры риски случайной гибели или повреждения Квартиры, а также бремя ее содержания, включая обязанность по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Общего имущества соразмерно доли Участника, переходят от Застройщика к Участнику. С момента передачи Квартиры Участник становится ответственным за его сохранность, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Многоквартирного дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Многоквартирного дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества

и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.7. При передаче Квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. Подписанием настоящего Договора Участник уведомлен о том, что передача Общего имущества Многоквартирного дома вместе с Квартирой по Акту приема-передачи не производится: в соответствии со ст.290 Гражданского кодекса РФ места общего пользования принадлежат участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым ими площадям.

6.9. Подписанием Акта приема-передачи Квартиры обеими Сторонами обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными.

6.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры по причине уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени), предусмотренной действующим законодательством РФ, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## **Статья 7. Гарантии качества**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры только при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.2.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи, или одностороннего передаточного акта на Квартиру, право оформления которого возникает у Застройщика в случае, предусмотренном п. 6.4.3. Договора, а если Сторонами заключено дополнительное соглашение в соответствии с п. 6.5. Договора, то Гарантийный срок исчисляется с момента, установленного таким соглашением.

7.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи первой Квартиры в Объекте недвижимости, или одностороннего передаточного акта на Квартиру, право оформления которого возникает у Застройщика в случае, предусмотренном п. 6.4.3. Договора, а если Сторонами заключено дополнительное соглашение в соответствии с п. 6.5. Договора, то Гарантийный срок исчисляется с момента, установленного таким соглашением.

7.2.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Стороны согласовали понятие «разумного срока» как срока, разумно обусловленного необходимыми и достаточными для устранения соответствующего недостатка работами Застройщика, обычно осуществляемыми организациями при проведении аналогичных работ при сравнимых аналогичных обстоятельствах, но в любом случае не менее 10 (Десяти) рабочих дней и не более 2 (Двух) календарных месяцев в зависимости от характера производимых работ.

## **Статья 8. Ответственность Сторон. Порядок изменения и расторжения Договора**

8.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа (оплаты Цены Договора) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. Договор может быть изменен или прекращен (расторгнут) в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ, а также на основании решения суда по иску одной из Сторон, предъявленному в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Застройщиком (отказ Застройщика от исполнения Договора) в случае нарушения Участником порядка оплаты Цены Договора:

- при просрочке внесения платежа в течение более чем 2 (Два) календарных месяца.

8.3.1. В указанном в п.8.3. Договора случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником данного требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Участником (отказ Участника от исполнения Договора) в случае неисполнения Застройщиком обязанности по передаче Помещения в срок, превышающий установленный Договором на 2 (Два) календарных месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При этом, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.5. Во всех остальных случаях неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

## **Статья 9. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником по Договору, и по возмещению убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором, с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для

строительства Многоквартирного дома Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (реконструируемый) на этом Земельном участке Многоквартирный дом. Залог Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

9.2. Застройщик, в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, а также соблюдения п.4 ст.3 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» осуществляет обязательную уплату отчислений (взносов) в "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" до государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, установленном Федеральным законом №218-ФЗ от 29.07.2017 г. "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

### **Статья 10. Особые условия**

10.1. Участник вправе уступить права требования по Договору в отношении Квартиры третьему лицу только после уплаты им Застройщику Цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на нового Участника.

О переходе прав требования по Договору в обоих указанных случаях Участник обязан в письменной форме уведомить Застройщика за 10 (Десять) рабочих дней до даты уступки и получить его письменное согласие на совершение таких действий, а после государственной регистрации договора уступки прав требований предоставить Застройщику нотариально заверенную копию такого договора и акта о выполнении финансовых обязательств по нему.

Стороны пришли к соглашению считать данное положение Договора существенным условием, в связи с чем уступка прав требования по настоящему Договору, совершенная в нарушение указанных в данном пункте условий, может быть признана недействительной по иску заинтересованного лица в предусмотренном законодательством порядке.

10.2. Уступка Участником прав по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, указанного в п.6.1. Договора.

10.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

10.4. Обязательства и расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договоров уступки прав требования по Договору третьим лицам, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника с третьими лицами, возлагаются на Участника.

### **Статья 11. Вступление в силу и срок действия Договора**

11.1. Реконструкция Объекта недвижимости осуществляется по утвержденной проектной документации и в соответствии с нормами и правилами строительства, действующими в г. Санкт-Петербурге.

11.2. Настоящий Договор считается заключенным (вступает в силу) с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в г. Санкт-Петербурге, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

### **Статья 12. Форс-мажор**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

12.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

12.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы может быть доказано только письменным подтверждением территориального органа Торгово-Промышленной Палаты РФ или соответствующим правовым, или судебным актом.

12.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) календарных месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафных санкций, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба Сторон.

12.5. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

### **Статья 13. Разрешение споров**

13.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем взаимных переговоров. Если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем двусторонних переговоров в течение одного месяца, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в судебные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **Статья 14. Заключительные положения**

14.1. Права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, сохраняют силу для правопреемников Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга в письменном виде. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомления об их изменении, засчитываются в надлежащее исполнение обязательств.

14.3. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

14.4. Стороны подтверждают, что они свободны в установлении и определении своих прав и обязанностей в соответствии с настоящим Договором и в определении любых не противоречащих законодательству условий Договора, по состоянию здоровья могут самостоятельно защищать свои права, не страдают заболеваниями зрения и слуха, иными заболеваниями (в том числе психическими расстройствами), препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

В соответствии со ст.1 Гражданского кодекса РФ Стороны подтверждают, что действуют законно, разумно и добросовестно, осведомлены о характере и последствиях совершаемых действий.

14.5. Стороны подтверждают, что заявлений о банкротстве они не подавали, в процедуре банкротства не находятся

14.6. Во всем остальном, что не урегулировано в настоящем Договоре, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр для Застройщика, один для Участника, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав



