

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройКомплект»**, являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 25.10.2013 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 009068661, ОГРН 1137847410084, ИНН 7802841032, КПП 784101001, новая редакция Устава утверждена Решением единственного участника № 1-2018 от 03 октября 2018 года, зарегистрирована МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 11 октября 2018 года, место нахождения: 191028, г. Санкт-Петербург, проспект Литейный, дом 26, литера А, помещение 426, офис 521, в лице Генерального директора Беломытцовой Светланы Вячеславовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_.\_\_.19\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемый далее **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор долевого участия в строительстве (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

- 1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями, возводимый на земельном участке по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:07:0003247:9 (далее по тексту - Объект), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Дольщику обозначенное в настоящем Договоре квартиру (далее по тексту - квартира, Объект долевого строительства), находящееся в указанном Объекте, а также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта (здания), в том числе и на земельный участок, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Объект долевого строительства с оформлением акта приема-передачи и иных соответствующих документов.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид Объекта: многоквартирный дом;

Назначение Объекта: жилое;

Количество этажей в Объекте: подземные - 2, надземные - 6;

Общая площадь Объекта 19 696,60 кв.м.;

Материал наружных стен Объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;

Материал межэтажных (поэтажных) перекрытий Объекта: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности Объекта: В+;

Класс сейсмостойкости Объекта: классификация не требуется. До 6 баллов (МП 14.13330.2011 и ОСР-97) в соответствии с СП 14.13330.2014.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта, которому после завершения строительства будет присвоен муниципальный адрес.

- 1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на земельном участке, площадью 4 268 кв.м., кадастровый номер: 78:07:3247:9, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, дом 8, литер А (далее по тексту - Земельный участок).
- 1.3. В случае исполнения Дольщиком обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности квартира, имеющая следующие основные характеристики в соответствии с проектной декларацией:

1.	назначение	жилое
----	------------	-------

2.	секция	
3.	Этаж	
4.	Общая площадь квартиры, кв.м.	
5.	количество комнат	
6.	Площади частей квартиры:	
6.1.	площадь комнаты, кв.м.	
6.2.	площадь кухни, кв.м.	
6.3.	площадь коридора, кв.м.	
6.4.	площадь санузла, кв.м.	
6.5.	площадь балкона, кв.м.	
7.	тип санузла	
8.	Условный номер (индекс) на время строительства	
9.	Строительные оси	
10.	отделка	

План Квартиры, включающей ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Номер квартиры, указанный в настоящем пункте Договора, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

- 1.4. Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас (далее по тексту – площадь квартиры). Указанная в настоящем пункте общая площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров, произведенных уполномоченным лицом при выполнении кадастровых работ.
- 1.5. Общая площадь Квартиры в Объекте определяется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 1.6. Окончательная общая площадь квартиры, подлежащая оплате в соответствии с настоящим Договором, определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект и необходимого для кадастрового учета квартиры.
- 1.7. Застройщик обязуется передать Дольщику по акту приема-передачи квартиру, соответствующую характеристикам, указанным в настоящем Договоре, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему Договору.  
Срок передачи квартиры Застройщиком Дольщику - не позднее **29 июня 2022 года**.  
Дольщик получает право доступа в квартиру с момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.
- 1.8. Настоящий Договор заключен на квартиру, которая будет использоваться Дольщиком после получения ее по акту приема-передачи в личных целях, не связанных с производством товаров, оказанием услуг.
- 1.9. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №214-ФЗ) на основании следующих документов:
  - Свидетельство о государственной регистрации права серии на земельный участок 78- АЗ №307750 от 08.05.2014 (запись о регистрации №78-78-31/046/2014-109);
  - Разрешение на строительство от 29.06.2018 №78-013-0385-2018, выданное Застройщику Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;
  - Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 20 мая 2019 года №32/2019, выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга;
  - Проектная декларация и иные документы и информация, подлежащие в соответствии с действующим законодательством размещению Застройщиком, размещенная на сайте [www.наш.дом.пф](http://www.наш.дом.пф) 20.05.2019 г. (с последующими изменениями) и на официальном сайте Застройщика [www.3250000.ru](http://www.3250000.ru).

- 1.10. По соглашению Сторон в квартире Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении №2 к настоящему Договору, стоимость которых включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком согласно п.4.1 настоящего Договора.
- 1.11. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче квартиры по Договору Дольщику осуществляется:
  - залогом Земельного участка в порядке, установленном статьями 13 - 15 Закона №214-ФЗ.
  - уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее – компенсационный фонд).

## 2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

- 2.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает квартиру, указанную в п. 1.3 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность. К акту приема-передачи будет прилагаться инструкция по эксплуатации квартиры (далее по тексту – инструкция), являющаяся неотъемлемой частью акта приема-передачи.
- 2.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи квартиры Дольщик получает квартиру во владение и пользование, что, в том числе дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.
- 2.3. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав (далее по тексту – регистрирующий орган), указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на квартиру, у Дольщика возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на квартиру. Любые иные помещения, расположенные вне квартиры, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, а также вне иных Объектов долевого строительства, и не относящиеся к общему имуществу Объекта, не являются предметом данного договора.
- 2.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на квартиру.
- 2.5. Застройщик гарантирует, что права на квартиру, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
- 2.6. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, а так же на прекращение залога в отношении вновь образованных участков на которых не будет размещаться (строиться) Объект, на залог права собственности на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по Договору, определен Сторонами из расчета **150 000,00 (сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается) за один квадратный метр общей площади квартиры, определенной в п. 1.3 Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.
- 3.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком за квартиру (далее - Цена Договора), определен путем умножения общей площади квартиры, указанной в п. 1.3 Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 3.1 Договора, и составляет **7 320 000,00 (Семь миллионов триста двадцать тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается), и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта (пункт 2.3 Договора).
- 3.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 4.6 Договора, либо в иных, предусмотренных законодательством РФ случаях.
- 3.4. Оплата Цены Договора производится Дольщиком в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 4.1 Договора, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств в счет оплаты цены Договора на расчетный счет Застройщика одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон в указанные в Договоре сроки, но в любом случае не ранее даты заключения (даты государственной регистрации) Договора, либо иным не запрещенным действующим законодательством способом.

- 3.5. Цена Договора, указанная в п.3.2 Договора состоит из двух частей и включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.  
Размер вознаграждения Застройщика составляет 1 %. Окончательный размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию квартиры. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи квартиры.  
В случае если по окончании строительства Объекта и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они также являются его дополнительным вознаграждением и Дольщику не возвращаются.  
Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 Закона №214-ФЗ.

#### **4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

- 4.1. Дольщик производит оплату Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора в срок до даты, указанной в п.1.7 настоящего Договора включительно, любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.
- 4.2. Дольщик имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 4.1 настоящего Договора срока, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.  
Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Дольщик производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п. 4.6 Договора, в течение десяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 4.3. Датой выполнения Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств (п. 4.1 Договора) считается дата зачисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, реквизиты которых указаны в разделе 11 Договора, через кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.
- 4.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Дольщику в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств - дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Дольщик заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом №214-ФЗ.
- 4.5. Если в результате проведения замеров квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь квартиры больше либо меньше, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метров, указанной в п. 1.3 Договора общей проектной площади квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 3.1 Договора, пропорционально. При этом оплата/возврат осуществляется за всю величину отклонения от проектной площади, указанной в п. 1.3 Договора.
- 4.6. Окончательная стоимость квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 5.1. **Права и обязанности Дольщика:**
- 5.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 3, 4 настоящего Договора.
- 5.1.2. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора в соответствии с п.3.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (принятием этими третьими лицами прав и обязанностей Участника по Договору, включая исполнение обязанностей согласно п.4.6 Договора) при условии получения письменного согласия Застройщика и последующего предоставления в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав оригинала договора уступки и копии паспорта Нового Дольщика. Государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права, осуществляется за счет Дольщика. Дольщик не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика передавать свои права и/или обязанности по Договору третьим лицам и/или обременять их каким-либо образом, в т.ч. передавать в залог.

5.1.3. Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Дольщиком и лицом, принимающим права и обязанности по Договору.

Замена Дольщика по Договору признается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном законодательством РФ, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Дольщик либо лицо, принимающее права и обязанности по Договору.

Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку прав требования по неустойке и иным штрафным санкциям в соответствии с действующим законодательством, без предварительного письменного согласия Застройщика. Несоблюдение условий о предварительном письменном согласии Застройщика, влечет недействительность договора уступки.

5.1.4. Как до, так и после государственной регистрации Дольщиком права собственности на квартиру, Дольщик обязуется не производить в нем работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить изменения фасада, в том числе остекление балконов, устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны, видеокамеры наружного наблюдения, кабельные линии, настенные щиты и прочие наружные конструкции, без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Объект организации.

5.1.5. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением площади квартиры, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.6 Договора.

5.1.6. Дольщик обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

5.1.7. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.8. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для государственной регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Дольщика.

5.1.9. Дольщик обязан в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику четыре подлинных экземпляра Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

5.1.10. Дольщик обязан принять от Застройщика указанное в п. 1.3 Договора квартиру в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора.

5.1.11. Дольщик обязан в соответствии с действующим законодательством выбрать один из способов управления Объектом.

5.1.12. Дольщик обязан нести расходы по внесению платы за квартиру и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием квартиры и общего имущества Объекта долевого строительства, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функцию управления Объектом долевого строительства. В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или её части за период после подписания Акта приема-передачи квартиры (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Объект долевого строительства эксплуатируется управляющей организацией. Участник долевого строительства обязуется при подписании Акта приема-передачи квартиры заключить договор с управляющей организацией.

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты, когда обязательства по передаче квартиры считаются исполненными (даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры), документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг организации, также затраты на содержание общего имущества Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе Объекта долевого строительства и иные определенные в настоящем пункте Договора расходы, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных и иных эксплуатационных расходов) переходит к Участнику долевого строительства с

момента подписания Акта приема-передачи квартиры.

- 5.1.13. Дольщик обязуется не вести рекламную деятельность, связанную с квартирой, используя фирменное наименование Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им иных средств индивидуализации (товарный знак, знак обслуживания, коммерческое обозначение), в том числе тождественные или сходные с ними до степени смешения.
- 5.1.14. Дольщик не вправе требовать передачи квартиры до полной оплаты цены договора, а также до осуществления доплаты за фактическое увеличение площади квартиры. До полного исполнения Дольщиком обязательств в части оплаты цены договора Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать Дольщику по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не считается нарушившим срок передачи квартиры и не несет ответственность за несвоевременную передачу ее, установленного нормами 21-ФЗ.

## 5.2. Права и обязанности Застройщика:

- 5.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.
  - 5.2.2. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с уменьшением общей площади квартиры, указанного в п. 1.3 Договора, Застройщик обязан в соответствии с п. 1.4 и п. 4.6 Договора вернуть Дольщику излишне уплаченную сумму денежных средств.
  - 5.2.3. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, передать Дольщику квартиру по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.7 Договора. При этом Стороны согласились, что передача квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
  - 5.2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры до его передачи Дольщику несет Застройщик.
  - 5.2.5. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Дольщику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.
- Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## 6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

- 6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящего в его состав квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.
- 6.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом №214-ФЗ и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Дольщику лично под расписку.
- 6.3. Дольщик обязан приступить к принятию квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.
- 6.4. По результатам совместного осмотра квартиры Дольщиком и представителем Застройщика составляется Акт осмотра. Дольщик до подписания акта приема-передачи квартиры вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки квартиры. Застройщик обязан в течение 12 (Двенадцати) рабочих дней рассмотреть Протокол замечаний и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний. В случае наличия в Акте осмотра существенных недостатков, которые делают квартиру непригодной для использования, такие недостатки должны быть устранены Застройщиком в разумные сроки. После устранения выявленных недостатков или в случае отсутствия недостатков Дольщик подписывает Акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству квартиры.

- 6.5. Дольщик, при отсутствии замечаний к квартире, обязан подписать Акт осмотра квартиры и принять ее, подписав Акт приема-передачи квартиры.
- 6.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры или при отказе от принятия квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи квартиры Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.
- 6.7. Стороны признают, что общая площадь квартиры, передаваемого Дольщику, может отличаться от общей площади, указанной в Договоре, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения общей площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение общей площади квартиры, по результатам обмеров, от общей площади квартиры, указанной в Договоре, в пределах 5 (Пяти) %, как в большую, так и в меньшую сторону.
- 6.8. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.7 Договора.
- 6.9. В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.2. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 7.3. Дольщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 7.4. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке не позднее даты подписания Акта приема-передачи квартиры, а в случае, предусмотренном в п.6.6 Договора, не позднее дня составления одностороннего акта Застройщиком.

## **8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 8.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи квартиры в порядке, предусмотренном с разделом 6 настоящего Договора.
- 8.2. Если Дольщиком в срок, установленный пунктом 5.1.8 Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Дольщика намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 5.1.8 Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Дольщика.
- 8.3. Застройщик, при неполучении документов от Дольщика в установленный пунктом 5.1.8 Договора срок, вправе заключить в отношении квартиры, указанной в разделе 1 Договора, другой договор с любым иным лицом.
- 8.4. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, застройщик вправе удержать из Цены договора, подлежащей возврату Дольщику, сумму в размере не более 5 (пяти)% от цены Договора в качестве оплаты расходов, фактически понесенных Застройщиком при заключении и исполнении Договора.
- 8.5. Расторжение заключенного Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Дольщик не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если

- Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику.
- 8.6. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора, при этом срок возврата денежных средств составляет 90 (девяносто) календарных дней.
- 8.7. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение квартиры.
- 8.8. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно.
- 8.9. Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счёта, а Дольщик в установленный законом срок не обратился к Застройщику и не подтвердил, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днём возврата их на счёт Застройщика.
- 8.10. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщиков в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

## 9. ФОРС-МАЖОР

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.
- При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.
- 9.2. Стороны договорились, что если неисполнение (ненадлежащее исполнение) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК СПб», ОАО «СПбЭС», ПАО «Ленэнерго» и другими принятыми на себя обязательств по заключенным с Застройщиком договорам на присоединение (подключение) к инженерным сетям, нарушение Службой Государственного строительного контроля и экспертизы Санкт-Петербурга обязанностей по выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, привело или может привести к невозможности соблюдения Застройщиком срока передачи квартиры, то срок передачи квартиры подлежит соразмерному увеличению. Изменение срока передачи квартиры производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе Законом № 214-ФЗ.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную 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, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- В отношении своих персональных данных Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 10.2. Дольщик не возражает против получения информационных сообщений и уведомлений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.
- 10.3. Подписанием настоящего договора Дольщик дает свое согласие на последующий залог права собственности на Земельный участок, указанный в п. 1.2 Договора, в том числе в обеспечение исполнения обязательств



Застройщика перед другими лицами, в том числе перед кредитными учреждениями (банком), а также по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, указанном в п. 1.2 Договора.

- 10.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.
- 10.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.
- 10.6. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.
- 10.7. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.
- 10.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 10.9. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один экземпляр для Дольщика, два экземпляра для Застройщика, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик

ООО «ПромСтройКомплект»  
197198, г. Санкт-Петербург,  
проспект Добролюбова, д.18,  
литера А, помещение 605,  
ИНН 7801465466  
ОГРН 1089847130009  
КПП 781301001  
р/сч 40702 810 59055000 2097  
БИК 044030790  
к/сч 30101 810 9 00000000 790  
в ПАО "Банк "Санкт-Петербург"  
Тел.: 8 (812) 725-00-00  
E-mail: sale@yard.ru

### Дольщик

#### ФИО

Пол – \_\_\_\_\_.

Дата рождения \_\_\_\_\_ г.

Место рождения \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

г., код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации с индексом: \_\_\_\_\_

Адрес места жительства с индексом: \_\_\_\_\_

Телефон +7 \_\_\_\_\_

E-mail: sale@yard.ru

\_\_\_\_\_ С.В.Беломытцева

\_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_

Приложение №1  
к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом  
строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года

**План квартиры, описание и местоположения в Объекте**

Дверные и оконные проемы, инженерное и иное оборудование в квартире расположены и указаны в квартире ориентировочно, фактическое их месторасположение и размеры, и иные параметры могут быть уточнены либо изменены Застройщиком при проведении строительных работ в соответствии с проектной документацией.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ / С.В.Беломытцева /

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_ /

**Перечень отделки и комплектации квартиры**

Полы	без отделки /черновая, произведена/не произведена стяжка, в санузле выполнена/не выполнена гидроизоляция
Стены	без отделки
Потолок	без отделки
Окна	двухкамерные стеклопакеты
Двери	Входная металлическая
Отопление	радиаторы
Электричество	счётчик электрический энергии
Водоснабжение (горячее и холодное)	магистральные трубопроводы с установкой счетчиков воды и запорной арматуры, без разводки по квартире к сантехническим приборам и без подключения сантехнических приборов
Канализация	стояки, проходящие через квартиры из пластиковых труб с установкой фасонных частей, без подводки и без установки оборудования, сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн и т.п.)
Остекление балконов и лоджии	без отделки

Характеристики квартиры указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики квартиры могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и аналогичные или сходные с ним, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества квартиры либо делающим квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Чистовая отделка и меблировка квартиры могут быть произведены Застройщиком (третьим лицом) на основании отдельного договора с Дольщиком. Меблировка и оснащение оборудованием осуществляется по спецификации и комплектации, составленными на основании вариантов дизайн проектов, разработанных и предложенного Застройщиком.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /С.В.Беломытцева /

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ / \_\_ ФИО \_\_ /