

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_/\_\_\_ -ДДУЭ**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Мегалит - Охта Групп»,** ОГРН 5067847389484, ИНН 7842343178, КПП 784201001, ОКПО 96782585, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу 28.09.2006г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005897332), именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующей(-его) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гражданин РФ,** \_\_\_\_\_ (ФИО), \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_; пол: \_\_\_\_\_, СНИЛС № \_\_\_\_\_, дата регистрации \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_; зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, фактическое место жительства: \_\_\_\_\_

*/ или Полное фирменное наименование юридического лица, зарегистрировано \_\_\_\_\_, Свидетельство о государственной регистрации \_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) \_\_\_\_\_, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_, в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава,/*  
именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,  
в отдельности именуемые «**Сторона**», а совместно – «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Дольщиком, включающий все приложения и дополнения к нему,
- *Общее имущество в Объекте* – имеет значение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1. Договора,
- *Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Объекта, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург,
- *Разрешение на строительство Объекта* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург,
- *Федеральный закон* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

### **Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом со встроенными помещениями (Комплексная квартальная застройка. 12 этап строительства. **Многоквартирный дом со встроенными помещениями (корпус 41) по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13, литера А**, далее именуемый «**Объект**»), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику находящийся в нем объект долевого строительства, указанный в п.2.1. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, а также принять указанный в п.2.1. Договора объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 1.2. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке площадью 228549 кв.м, кадастровый №78:34:0410401:3609 (далее - Земельный участок), принадлежащем ему на праве собственности на основании следующих документов:
  - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.04.2017г.;
  - Дополнительное соглашение от 11.05.2017г. к Договору купли-продажи от 04.04.2017г.;
  - Договор №06/17 купли-продажи недвижимости от 16.06.2017г.

Регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 28.06.2017 года за номером 78:34:0410401:3609-78/038/2017-1.

В отношении Земельного участка установлены следующие обременения (ограничения):

- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 608 кв.м;

- Охранная зона канализационных сетей, площадью 6 880 кв.м;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 28 кв.м;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 3 044 кв.м;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 10 кв.м;
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 765 кв.м;
- Право прохода и проезда, площадью 4 192 кв.м;
- Охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 131 кв.м;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 393 кв.м;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 440 кв.м.;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 232 кв.м.;
- Охранная зона водопроводных сетей, площадью 68 кв.м.;
- Охранная зона водопроводных сетей, площадью 61 кв.м.;
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 38 кв.м.;
- Охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 15 кв.м.;
- Охранная зона тепловых сетей, площадью 5820 кв.м.;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 6 кв.м.

- ипотека:

- в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027).

На Земельном участке расположены принадлежащие Застройщику на праве собственности и подлежащие сносу (демонтажу) следующие объекты недвижимости (нежилые здания, сооружения, нежилое помещение) (далее - Здания):

1. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. А, кадастровый номер 78:34:0410401:1162,
2. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. АК, кадастровый номер 78:34:0410401:1169,
3. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13, лит. В, кадастровый номер: 78:34:0410401:1175,
4. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Д, кадастровый номер 78:34:0410401:1140,
5. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Н, кадастровый номер 78:34:0410401:1160,
6. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Э, кадастровый номер 78:34:0410401:1150,
7. Нежилое помещение 2Н: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Ц, кадастровый номер 78:34:0410401:3610.

Настоящим Дольщик выражает согласие:

- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельного участка, на котором расположен Объект, и необходимого для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта;

- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельных участков, на которых не осуществляется строительство Объекта с участием Дольщика;

- на выделение зон аренды в границах частей Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Объекта, и на передачу выделенных зон в аренду на условиях, определенных Застройщиком;

- на прекращение залога в отношении тех земельных участков (в том числе образованных путем выделения/разделения из Земельного участка в указанных в настоящем пункте границах), на которых не осуществляется строительство Объекта с его участием и распространение залога права только в отношении того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта с участием Дольщика;

- на снос (демонтаж) Зданий и прекращение залога (ипотеки) Зданий;

- на строительство в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, в границах которой расположен Земельный участок, в том числе: 13 многоквартирных домов со встроенными помещениями (в том числе, с подземными гаражами), 6 многоэтажных гаражей, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, объектов инженерно-технической инфраструктуры;

- после завершения строительства Объекта в составе Общего имущества в Объекте Дольщику подлежит передаче в общую долевую собственность земельный участок в границах части Земельного участка, занятой Объектом и необходимой для эксплуатации и обслуживания Объекта.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

- 1.3. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта в порядке, установленном Федеральным законом, что подтверждается следующим:

1.3.1. Разрешением на строительство № 78-015-0586-2017 от 20.12.2017 года, выданным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3.2. Проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте Застройщика по адресу: [primkvartal.ru](http://primkvartal.ru) и может быть предоставлена для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, дом 40.

1.3.3. Заключением №166/2018 от 18.05.2018г. Комитета по строительству Санкт-Петербурга о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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 Российской Федерации".

## Статья 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ

2.1. Объектом долевого строительства по Договору является нежилое помещение (далее - «Помещение»), характеристики которого указаны в Описании Помещения, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1), и Общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящие в состав этого Объекта.

Помещение в целях его идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №3).

Участие Дольщика в долевом строительстве Объекта в размере обусловленной Договором Цены является основанием для возникновения (с момента государственной регистрации) права собственности Дольщика на полученное им Помещение в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ.

У Дольщика при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

Состав Общего имущества в Объекте указан в разделе 16 проектной декларации (п. 1.3.2. Договора).

Государственная регистрация права собственности на Помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте.

2.2. В случае существенных изменений элементов проекта строительства, повлекших изменение конфигурации Помещения, расположение в Помещении инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Помещения, Застройщик уведомляет об этом Дольщика. Изменения элементов проекта строительства признаются Сторонами несущественными и допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Помещения, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений общая площадь Помещения, определяемая в соответствии с п.2.3 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей площади Помещения, установленной на момент подписания Договора.

2.3. Общая площадь Помещения исчисляется как сумма площадей всех частей Помещения и на момент заключения настоящего Договора является ориентировочной.

2.4. Срок передачи Застройщиком Помещения Дольщику – не позднее **30.06.2025** года при наличии полученного Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. Срок начала передачи и принятия Помещения – за 1 (один) месяц до установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 2.4. Договора срока передачи Помещения.

2.6. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Помещения обязан направить Дольщику письменное сообщение, содержащее в том числе:

- уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче,
- конкретную дату начала передачи и принятия Помещения, определенную в соответствии с пунктом 2.5. Договора,
- конкретную дату окончания передачи Помещения, определенную в соответствии с пунктом 2.4. Договора,
- предупреждение Дольщика о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Федеральным законом и пунктом 2.12 Договора,
- фактические размеры общей площади Помещения на основании данных, полученных в результате кадастровых работ.

Указанное в настоящем пункте сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

2.7. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Помещения (далее – «Передаточный акт») в определенные Застройщиком в письменном уведомлении Дольщику сроки в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. Договора при условии надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены договора, изложенных в статье 3 Договора.

2.8. Дольщик несет бремя содержания Помещения и соответствующей Помещению доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, с момента передачи Помещения по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12 Договора.

2.9. Дольщик несет риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения, а также соответствующей Помещению доли Общего имущества в Объекте, с момента получения Помещения по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Помещение.

2.10. Дольщик, получивший указанное в пункте 2.6. Договора сообщение от Застройщика, обязан оплатить Цену Договора в полном объеме в соответствии с пунктами 3.4, 3.5, 3.7 Договора, приступить к принятию Помещения в указанный в сообщении Застройщика срок начала передачи и принятия Помещения и подписать Передаточный акт в определенный в сообщении Застройщика срок окончания передачи Помещения.

Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного акта за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом.

2.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены Договора в соответствии со статьей 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Помещения Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с пунктом 6.2. Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с

пунктом 6.1. Договора. Отказ от передачи Помещения Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

- 2.12. При уклонении Дольщика от принятия Помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Помещения, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения определенного в сообщении срока окончания передачи Помещения вправе составить односторонний Передаточный акт при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора.

При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Передаточного акта:

- 1) риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Дольщику,
- 2) обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом исполненными,
- 3) у Дольщика возникают обязанности, предусмотренные п. 5.3.9. Договора.

### Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена договора на момент заключения Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Помещения, по соглашению Сторон составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Денежные средства (Цена договора) подлежат оплате Дольщиком путем внесения на специальный банковский счет эскроу (далее - «Счет эскроу»), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт- Петербург»), зарегистрированном Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения и адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 3295050, с которым у Застройщика подписано **Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № Э/2021/12 от «26» апреля 2021 года/ для ю/л, ИП: Соглашение о порядке заключения договоров счета эскроу с участниками долевого строительства - юридическими лицами и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № Ю.ЛЭ/2021/09 от «23» августа 2021 года** (далее по тексту – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом, и договором счета эскроу<sup>1</sup>, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

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

- Срок внесения Дольщиком Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке и сроки, установленные Графиком уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору), но не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию (в случае полной оплаты: не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора);

- Срок условного депонирования — до «31» марта 2025 г.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади Помещения, определяемой в соответствии с п. 2.3. Договора, на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается.

3.2. Цена договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (в том числе по возврату кредитных и заемных денежных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

На Земельном участке, на котором ведется строительство Объекта, также осуществляется строительство следующих объектов социальной инфраструктуры:

- объект дошкольного образования на 160 мест общей площадью не менее 4 000 кв.м., расположенный на земельном участке ориентировочной площадью не менее 6 399 кв.м.;

- объект дошкольного образования на 160 мест общей площадью не менее 4 000 кв.м., расположенный на земельном участке ориентировочной площадью не менее 6 408 кв.м.;

- объект дошкольного образования на 140 мест общей площадью не менее 3 500 кв.м., расположенный на земельном участке ориентировочной площадью не менее 4 898 кв.м.;

- объект образовательного учреждения на 1500 мест общей площадью не менее 36 000 кв.м., расположенного на земельном участке ориентировочной площадью не менее 29 901 кв.м.,

именуемых далее – «объекты социальной инфраструктуры».

Сведения о соглашениях, заключенных Застройщиком с органом государственной власти о строительстве и безвозмездной передаче объектов социальной инфраструктуры в собственность субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербурга:

- Соглашение № б/н от 20.12.2013 г., заключенное с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Дольщик уведомлен о том, что Застройщик в соответствии с п.п. 7 - 10 части 1 статьи 18 Федерального закона использует денежные средства, уплачиваемые всеми участниками долевого строительства, в том числе на следующие

<sup>1</sup> Договор счета эскроу - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Дольщика Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

цели: возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство в границах такой территории объектов социальной инфраструктуры, и на приобретение земельных участков под ними. При этом, такие расходы осуществляются всеми участниками долевого строительства пропорционально площади их объектов долевого строительства в общей площади многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории.

Размер затрат Застройщика на строительство объектов социальной инфраструктуры, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства, составляет 4 220 000 000 (Четыре миллиарда двести двадцать миллионов) рублей 00 копеек.

Размер затрат Застройщика, подлежащих возмещению из указанной выше суммы за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком по настоящему Договору, пропорционален площади Помещения и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Указанные денежные средства расходуются Застройщиком на возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство указанных выше объектов дошкольного образования (двух на 160 мест общей площадью не менее не менее 4 000 кв.м. каждый и одного на 140 мест общей площадью не менее 3 500 кв.м.), и приобретение земельного участка под ним ориентировочной площадью не менее 29 901 кв.м.

3.2.1. Денежные средства, уплаченные Дольщиком (Далее – «Целевые денежные средства»), подлежат использованию Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта; возмещение затрат на приобретение и оформление права собственности на объекты, расположенные на указанном земельном участке, неразрывно с ним связанные и подлежащие сносу для целей осуществления строительства Объекта, а также на возмещение затрат на снос таких объектов; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы; возмещение затрат на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения; на возврат кредитных и заемных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта; в счет возмещения иных затрат, связанных со строительством Объекта; возмещение затрат на строительство (создание) объектов социальной инфраструктуры, указанных в последнем абзаце п. 3.2 Договора.

3.2.2. Разница между ценой договора и средствами, использованными на цели, перечисленные в п. 3.2.1 Договора, направляется на оплату услуг Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь: используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату процентов по целевому кредиту; на оплату агентского вознаграждения компании, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства.

- 3.3. На момент заключения Договора Цена договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и размера общей площади Помещения по проекту, указанной в Приложении № 1 к Договору.
- 3.4. Окончательный размер Цены договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего Договора и фактического размера общей площади Помещения по результатам проведенных кадастровых работ, указанного в описанном в пункте 2.6. Договора сообщении Застройщика.
- 3.5. В случае увеличения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров общей площади Помещения, против размеров проектной общей площади Помещения, указанной в Приложении №1 к Договору, Дольщик вносит денежные средства за увеличение общей площади Помещения по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 9 Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения Дополнительного соглашения, указанного в п.3.8. настоящего Договора.
- 3.6. В случае уменьшения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров общей площади Помещения против размеров проектной общей площади Помещения, указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства за уменьшение общей площади Помещения по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1 Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента приема Дольщиком Помещения по Передаточному акту.
- 3.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения (уменьшения) фактической общей площади Помещения по результатам проведенных кадастровых работ по окончанию строительства менее чем на 2% от проектной общей площади Помещения, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.
- 3.8. После завершения кадастровых работ и определения окончательной фактической площади помещений в Объекте в случае изменения Цены договора вследствие изменения размера общей площади Помещения по данным, полученным в результате кадастровых работ, по отношению к размеру общей площади Помещения, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 2%, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.
- 3.9. В Цену договора включена стоимость соответствующей доли в праве собственности на Общее имущество в Объекте.
- 3.10. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора, определенной на основании п. 3.1 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора в случае ее увеличения на основании 3.5 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика, указанный в ст. 9 Договора.
- 3.11. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

- 3.12. Цена Договора, определенная на момент заключения Договора в соответствии с п. 3.1 Договора, не подлежит изменению до ввода Объекта в эксплуатацию. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.
- 3.13. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

#### **Статья 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 4.1. Качество Помещения должно соответствовать условиям, изложенным в Описании Помещения (Приложение №1 к Договору), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта (в том числе Помещения) проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов.
- 4.2. Гарантийный срок на Помещение устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Помещение исчисляется со дня передачи Дольщику Помещения по Передаточному акту.  
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 4.3. Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

- 5.1. Застройщик обязан:
- 5.1.1. Организовать и производить финансирование за счет собственных и привлеченных денежных средств, всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, затрат на выполнение функций заказчика по строительству и функций технического надзора, затрат на привлечение и обслуживание заемных средств, услуг по реализации комплекса маркетинга и рекламы инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, консультантами, исполнителями услуг, государственными органами исполнительной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Объекта, а также контрагентами, выполняющими работы (услуги) по обеспечению процесса проектирования и строительства Объекта.
- 5.1.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с Разрешением на строительство Объекта, проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, на основании строительных норм, правил и требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербурга.
- 5.1.3. Направлять Дольщику письменные уведомления, сообщения и предупреждения в случаях и способами, определенными Договором и Федеральным законом.
- 5.1.4. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Помещение в срок, определенный в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.
- 5.1.5. Обеспечить качество Помещения в соответствии с пунктом 4.1. Договора.
- 5.1.6. Обеспечить устранение обнаруженных в пределах гарантийного срока и обоснованных или доказанных в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора недостатков (дефектов) Помещения.
- 5.1.7. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Помещение или составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 2.12. Договора.
- 5.1.8. Представить в уполномоченный государственный регистрирующий орган в соответствии с действующими нормативными актами, регламентирующими процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, комплект документов по Объекту от Застройщика, необходимый и достаточный для оформления Дольщиком права собственности

на полученное по Договору Помещение, после надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены договора в соответствии с условиями, изложенными в ст. 3 Договора.

Оказание услуг по государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение может быть осуществлено Застройщиком за отдельную плату по дополнительному соглашению с Дольщиком.

Дольщик самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию его права собственности на Помещение.

#### 5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от передачи Помещения Дольщику в соответствии с пунктом 2.11. Договора.

5.2.2. Составить односторонний Передаточный акт на Помещение в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.

5.2.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно:

5.2.3.1. в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора более трех раз в течение двенадцати месяцев;

5.2.3.2. в случае просрочки внесения любого из платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора в течение более чем двух месяцев;

5.2.3.3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

5.2.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.5. Досрочно исполнить обязанность по передаче Помещения Дольщику с соблюдением условий передачи Помещения, предусмотренных п. 2.6. настоящего Договора.

5.2.6. Если в соответствии с Федеральным законом и настоящим Договором Застройщик обязан перечислить денежные средства Дольщику (в том числе неустойки и проценты за пользование денежными средствами) и Дольщик не явится за получением таких денежных средств в установленный Федеральным законом срок, Застройщик перечисляет такие денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика (то есть любому нотариусу в Санкт-Петербурге) с возложением расходов по оплате услуг нотариуса на Дольщика. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику денежных сумм.

5.2.7. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Помещение в срок, определенный в сообщении, направленном Застройщиком в соответствии с условиями п. 2.6. Договора.

#### 5.3. Дольщик обязан:

5.3.1. Надлежащим образом и в полном объеме осуществить участие в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств в соответствии со ст. 3 Договора и Графиком уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору).

5.3.2. Приступить к принятию Помещения в срок начала передачи и принятия Помещения, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.

5.3.3. Подписать Передаточный акт в срок окончания передачи Помещения, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.

5.3.4. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения, а также соответствующей Помещению доли Общего имущества в Объекте, с момента, определенного в пункте 2.9. Договора.

5.3.5. Нести бремя содержания Помещения и соответствующей Помещению доли Общего имущества в Объекте с момента, определенного в пункте 2.8. Договора.

5.3.6. Использовать Помещение в соответствии с его назначением.

5.3.7. До подписания Сторонами Передаточного акта не вселяться в Помещение, в том числе не устанавливать другую входную дверь в Помещение, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Помещении свое имущество.

5.3.8. До получения Помещения по Передаточному акту не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц работ по перепланировке Помещения и по переустройству находящегося в нем инженерного и другого оборудования без согласования с Застройщиком.

5.3.9. Одновременно с подписанием Передаточного акта исполнить требуемые в соответствии с жилищным законодательством РФ обязанности по участию в надлежащей эксплуатации Объекта, в том числе совершить действия по оформлению правоотношений с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (Объектом).

5.3.10. Одновременно с подписанием настоящего Договора:

- выдать представителям Застройщика доверенность на представление интересов Дольщика при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему,
- предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.3.11. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Помещение.

#### 5.4. Дольщик имеет право:

5.4.1. Знакомиться и получать информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, обязательную для представления Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

5.4.2. В любое время с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, уступить право (требование) по Договору с соблюдением условий, описанных в пункте 7.3. Договора.

5.4.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

- 5.4.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта на Помещение либо с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.
- 5.6. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п.3.2. настоящего Договора считаются оказанными с момента подписания Передаточного акта на Помещение. Акт об оказании услуги составляется одновременно с Передаточным актом на Помещение.
- 5.7. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 3 Договора, возмещения убытков и выплаты неустойки в соответствии с пунктами 6.1. и 6.2. Договора и подписания Сторонами Передаточного акта на Помещение.

## **Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом или Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. В случае нарушения установленных Графиком уплаты Цены договора сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа (в отношении любого из платежей) за каждый день просрочки.

## **Статья 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ**

- 7.1. Договор подписывается уполномоченными представителями Сторон с приложением оттиска(ов) круглых печатей Сторон (для юридических лиц) и вступает в силу (считается заключенным) с момента его 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».  
Стороны пришли к соглашению, что дополнительные соглашения к Договору, акты (включая передаточный акт объекта долевого строительства), счета, а также все виды сопутствующих им документов, имеющих значение для исполнения, изменения или прекращения настоящего Договора, которые Стороны заключают и будут заключать и оформлять между собой, могут быть подписаны от имени Застройщика с использованием факсимильного воспроизведения подписи (факсимиле) генерального директора ООО «Мегалит-Охта Групп» или иного уполномоченного им лица, действующего на основании доверенности. Указанные документы, подписанные Васильевой Инной Львовной от лица Застройщика посредством факсимильной подписи, признаются Сторонами полноценными юридическими документами, имеющими простую письменную форму.
- 7.2. Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в самом Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными актами Санкт-Петербурга, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.
- 7.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора и погашения суммы неустойки (пени) по пункту 6.2 Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга (в том числе по пунктам 3.5. и 6.2. Договора) на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо предварительное письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт. В случае уступки Дольщиком прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.
- 7.4. Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в пунктах 5.5, 5.6 и 5.7 Договора.
- 7.5. Договор может быть расторгнут (прекращен) в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соответствующего соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора.

- 7.6. Любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных Федеральным законом. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, определенным в пункте 2.6. Договора.
- 7.7. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 7.8. В случае расторжения Договора возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим Договором.
- 7.9. В случае непредставления Дольщиком указанных в п.5.3.10 настоящего Договора документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор в отношении Помещения с любым третьим лицом.

## Статья 8. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Настоящим свободно, своей волей и в своем интересе, с момента подписания настоящего Договора, Дольщик дает Застройщику: **Обществу с ограниченной ответственностью «Мегалит - Охта Групп»** (ОГРН 5067847389484, ИНН 7842343178, КПП 784201001, адрес места нахождения: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.40, пом.10-Н), на основании ч.1 ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на обработку (или) организацию обработки его персональных данных.
- Перечень персональных данных, передаваемых Дольщиком Застройщику: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, контактные телефоны (домашний, рабочий, мобильный), адрес регистрации, фактический/почтовый адрес проживания, адрес электронной почты.
- Настоящее согласие дается Дольщиком на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком персональных данных Дольщика, а именно на любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
- При этом понятия, условия, способы и порядок обработки персональных данных установлены Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».
- Также Дольщик дает согласие на передачу его персональных данных Застройщиком третьим лицам: организациями и органами, обеспечивающим и осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), банкам, указанным в настоящем Договоре и осуществляющим финансово-хозяйственную деятельность Застройщика (далее - **«Операторы обработки персональных данных»**).
- Цели обработки персональных данных: заключение и исполнение настоящего Договора, предоставление Дольщику информации по объекту долевого строительства, а также иной информации, относящейся к настоящему Договору.
- Настоящее согласие на обработку персональных данных действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.
- До Дольщика доведена информация о том, что Дольщик вправе отозвать свое согласие путем направления Застройщику письменного уведомления в свободной форме. Согласие на обработку персональных данных будет считаться отозванным с даты получения Застройщиком указанного уведомления, последствия отзыва разъяснены.
- Также Дольщику известно, что в случае отзыва Дольщиком согласия на обработку персональных данных Операторы обработки персональных данных вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Дольщика при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»).
- Настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным, сознательным. Дольщику разъяснены и известны все права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также последствия и ответственность.
- 8.2. Стороны должны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтовых адресов, e-mail, по которым с ними осуществляется связь, в т.ч. отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в течение 10-ти дней с момента возникновения такого изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не исполнившая указанную обязанность, несет риск возникновения связанных с этим неблагоприятных последствий.
- 8.3. Дольщик уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на земельном участке, на котором осуществляется строительство, до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.
- 8.4. Договор заключен в процессе обычной хозяйственной деятельности Застройщика.
- При этом решений органов управления, кроме единоличных исполнительных органов, Застройщика об одобрении Договора не требуется.
- 8.5. Споры по Договору решаются в установленном законом порядке с применением норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

8.6. Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр Договора подлежит переводу Регистрационной службой в форму электронного образа документа и подлежит хранению в едином государственном реестре недвижимости.

8.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:

- 1) Описание Помещения (Приложение № 1).
- 2) График уплаты Цены договора (Приложение № 2).
- 3) Копия поэтажного плана Объекта с выделением на нем границ Помещения (Приложение № 3).

#### Статья 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**От Застройщика:**

**ООО «Мегалит - Охта Групп»**  
ИНН 7842343178, КПП 784201001,  
ОГРН 5067847389484  
Юридический адрес: 191123,  
г. Санкт-Петербург,  
ул. Чайковского, д.40, пом.10-Н

**Банковские реквизиты:**

р/с 40702810290550001657  
в ДО "Центральный" ПАО "Банк "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"  
г. Санкт-Петербург  
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Почтовый адрес Дольщика для направления юридически значимых сообщений: \_\_\_\_\_

Телефон для связи: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

#### ПОДПИСИ СТОРОН

**От Застройщика**

**От Дольщика:**

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

М.п.

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

### ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1. Местонахождение Объекта (строительный адрес): **Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13 литера А (корпус 41).**
2. Назначение Помещения: *нежилое.*
3. Тип Помещения: \_\_\_\_\_.
4. Общая площадь Помещения: \_\_\_\_\_ кв. м. по проекту.
5. Условная нумерация: подъезд (секция) № \_\_, этаж \_\_, условный № \_\_\_\_.
6. Помещение в целях его идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №3 к Договору).
7. Помещение передается Дольщику по Передаточному акту без отделки со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:

- счетчики потребления горячей и холодной воды;
- счетчик потребления электрической энергии;
- стальные панельные радиаторы отопления.
- электрический щиток;
- в Помещении предусмотрена минимальная силовая распределительная сеть и минимальная сеть освещения;
- перегородки и стены выровнены под штукатурку;
- на полу – выравнивающая цементная стяжка;
- окна - витражный алюминиевый профиль с заполнением двухкамерными стеклопакетами.
- датчики автоматической пожарной сигнализации;
- дверь входная –алюминиевый профиль с заполнением однокамерным стеклопакетом;
- тепловая завеса.

Общая площадь Помещения, адрес и номер Помещения подлежат уточнению в соответствии с данными, полученными по результатам кадастровых работ.

**От Застройщика:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.п.

**От Дольщика:**

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

**ГРАФИК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

<i>Срок внесения платежа</i>	<i>Сумма платежа (в руб.)</i>	<i>Комментарии</i>
<b>Итого:</b>		

**От Застройщика:**

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

М.п.

**От Дольщика:**

\_\_\_\_\_

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

**Многоквартирный дом со встроенными помещениями  
(корпус 41)  
по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13 литера А**

Количество этажей: 14 - 26

Общая площадь дома: 66 751,64 кв.м.

Материал наружных стен: двухслойные из газобетонных блоков и наружного слоя из разноцветного облицовочного глиняного пустотелого кирпича

Материал каркаса: монолитный железобетон

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: «Высокий» (В)

Сейсмостойкость: не определяется согласно СП 14.13330.2014

**Нежилое помещение:  
№ \_\_\_\_ . Подъезд (секция): \_\_. Этаж: \_\_\_\_**

ПЛОЩАДЬ \_\_\_\_\_ кв. м

ПЛОЩАДЬ ЧАСТЕЙ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:

Наименование	Площадь, кв.м

**Подъезд (секция) № \_\_\_\_**

**От Застройщика:**

**От Дольщика:**

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

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

М.п.