

ДОГОВОР № ЭГ/\_\_\_

Долевого участия в строительстве жилого дома по адресу:  
Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 435

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Вирус»**, ИНН 7810349667, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009238853, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27 апреля 2015 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 78 № 009238854 выдано 27 апреля 2015 года Инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Санкт-Петербургу, в лице Генерального директора Бова Владимира Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и

гражданин РФ \_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,

именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 435**, кадастровый номер земельного участка: 78:42:1850206:67, жилой дом (далее – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

Объектом долевого строительства является жилое помещение Жилого дома (далее - «Многokвартирный жилой дом»), общее имущество в Многokвартирном жилом доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многokвартирного жилого дома на условиях Договора.

1.2. Заключение Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является **квартира** (далее «**Квартира**») в 4-х этажном Жилом доме со следующими параметрами:

Кол-во комнат	Секция	Этаж	№ кв.	Общая проектная площадь квартиры. (м.кв.)	Приведенная площадь балкона/лоджи и (м.кв.)	Общая проектная площадь квартиры с учётом балкона/лоджи и (м.кв.)	Строительные оси
-	-	-	-	-	-	-	-

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию на основании документов ПИБ

(Проектно-инвентаризационного бюро).

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении №1 к Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 5.2. Договора.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Многоквартирного жилого дома в размере площади указанной Квартиры, организовать строительство Многоквартирного жилого дома и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, в том числе работ по возведению собственного Многоквартирного жилого дома, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по поводу ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Многоквартирного жилого дома, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного жилого дома. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность Санкт-Петербурга в порядке исполнения инвестиционных условий, с целью надлежащей их эксплуатации в собственность специализированных организаций, выдавших технические условия на присоединение. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) внешние инженерные сети Многоквартирного жилого дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются застройщиком по акту для учета эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному товариществу собственников жилья или иной эксплуатирующей организации). Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона №214-ФЗ использовать средства Дольщика на строительство объекта. При этом стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению (ч. 2 ст 18 Закона №214-ФЗ). При этом цена договора участия в долевом строительстве определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора в размере 80 % и денежных средств на оплату услуг Застройщика 20%. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных, заемных и кредитных средств на строительство Многоквартирного жилого дома, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Таким образом, застройщик может направить временно свободные денежные средства, полученные в качестве инвестиционного взноса, на депозит или предоставление займа прочей организации только в части, полученной Застройщиком в качестве оплаты его услуг. Поскольку денежные средства, выплаченные Застройщику в качестве оплаты его услуг, являются его собственностью.

1.5. Плановый срок окончания строительства 30 декабря 2018 г.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004.

2.2. Основанием для заключения Договора являются:

2.2.1. Договор купли-продажи земельного участка №435 от 2 июня 2015 г.

2.2.2. Разрешение на строительство № 78-016-0416-2016 от 18 октября 2016 г..

2.2.3. Проектная декларация Объекта размещена на сайте [www.isk-vita.ru](http://www.isk-vita.ru)

2.2.4. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

## 3. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик планирует завершить строительство Многоквартирного жилого дома (т.е. получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) 30. декабря 2018 года. Застройщик в праве завершить строительство Многоквартирного жилого дома досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

3.2. В соответствии с п/п 2 п. 4 ст. 4, п. 3 ст. 8 Закона 214-ФЗ, статьями 191-193 Гражданского Кодекса РФ (далее – «ГК РФ») Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок до 30 апреля 2019 года, после получения разрешений на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры.

Не могут признаваться досрочными передача Квартиры и уведомление о необходимости приемки Квартиры и т.п., если разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию получено в любое время между 30 декабря 2018 г. и наступлением срока, указанного в пункте 3.2. настоящего договора, направлено уведомление Дольщику о необходимости принять Квартиру.

3.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры, принять ее и подписать акт приема-передачи в течении 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности ее к приемке должно быть направлено Дольщику не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.2. настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

3.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного в п. 3.2. срока передачи Квартиры был подписан Акт приема-передачи Квартиры, а равно в случае, если не позднее, чем за 10 дней до истечения срока, указанного в п. 3.2. настоящего договора Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приемки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан 10-дневный срок для ее приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

3.5. Согласно п. 5 ст. 8, п. п. 1 и 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее- Акт о несоответствии).

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем

отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от приемки Квартиры в течении 10 (десяти) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 7.8 настоящего договора (изменяющего диспозитивные правила пункта 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ согласно праву их изменять, предоставленному указанной нормой). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. Застройщик в праве уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.2. настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 3.3. настоящего договора и уведомлением о необходимости приемки /Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметке об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

#### **4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

4.1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

4.2. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

4.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4.4. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном жилом доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2. Договора, с учетом условий п. 3.2. настоящего Договора.

4.5. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

4.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Правила страхования и информация о страховой организации доведены до сведения Дольщика.

## **5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

5.1. Цена договора – это размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Многоквартирного жилого дома. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Многоквартирного жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (Цена договора), составляет:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.3. настоящего Договора.

Дольщик вносит денежные средства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Дольщик вносит в течение 10 дней после регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 5.3, 6.1.11, 6.2.6 настоящего Договора.

5.3. Если общая площадь Квартиры, передаваемая Дольщику, после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

5.4. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Права и обязанности Дольщика:**

6.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

6.1.2. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.1.3. Дольщик обязан получить согласие от Застройщика при уступке прав по Договору о долевом участии в строительстве. Уступка прав должна выражаться в подписании трехстороннего договора об уступке прав. Договора и соглашения об уступке прав по договору о долевом участии в строительстве, заключенные Дольщиком без согласия Застройщика, являются недействительными. Стоимость оформления Застройщиком документов на переуступку прав по настоящему договору, составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей. В случае заключения договора об уступке прав, Участник обязан зарегистрировать такой договор, а также соглашения, акты и прочие документы, которые влекут за собой возникновение прав третьих лиц по договору в отношении Объекта долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Без отметки о государственной регистрации указанные документы не являются обязательным для исполнения Застройщиком.

6.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

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

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

6.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного

жилого дома.

6.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

6.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в установленный Договором срок.

Просрочка исполнения обязательства Дольщиком по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, по оплате коммунальных платежей.

6.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, удостоверяет соответствие законченного строительства Многоквартирного жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного жилого дома в целом, а также соответствует СНиП и Проекту, согласно Территориальным строительным нормам.

6.1.11. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по Договору (п.5.2. Договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) и увеличением общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.3. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры.

## **6.2. Права и обязанности Застройщика:**

6.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного жилого дома.

6.2.3. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи. 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.

6.2.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, за исключением оборудования и материалов, гарантийный срок которых установлен заводом изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

6.2.6. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по Договору (п.5.2. Договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), и уменьшения общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.3. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий Договора.

6.2.7. В течение 20 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик обязуется обеспечить передачу

в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу данного разрешения.

6.2.8. После подписания Дольщиком акта приема-передачи квартиры с Застройщика снимается обязанность уплаты земельного налога.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

7.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.1.8. Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

7.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем срока исполнения обязательств.

7.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

7.7. Все штрафы и пени по Договору начисляются и взыскиваются в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.8. Согласно праву, предоставленному пунктом 2 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ стороны устанавливают следующие правила:

В случае наличия каких-либо недостатков качества в Квартире, Дольщик вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик вправе принять Квартиру по акту приема-передачи и все равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Дольщика составить письменный протокол с указанием недостатков и сроками их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать акт приема-передачи Квартиры в течении 10 (десяти) дней, согласно пункту 3.5. настоящего договора. Период времени после подписания Акта несоответствия не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

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

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в

силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

8.2. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения условий Договора – Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от общей Цены долевого строительства.

8.3. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

## **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, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

9.2. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9.3. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что он уведомлен о необходимости раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, залогодержателем которого является Дольщик на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику на межевание и раздел земельного участка площадью 18 464 кв.м. с кадастровым номером 78:42:1850206:67, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 435, путем выдела из него земельного участка для формирования имущества, не входящего в состав Жилого комплекса. В связи с необходимостью передачи на баланс АО «Санкт-Петербургские электрические сети» построенной и введенной в эксплуатацию трансформаторной подстанции для нужд электроснабжения ООО «Мирус» (ЖК ЭкспоГрад), передаче подлежит земельный участок, на котором располагается указанная трансформаторная подстанция. Раздел земельного участка будет производиться по усмотрению ООО «Мирус». В том случае, 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 ООО «Мирус» любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, в том числе снятия с кадастрового учета Земельного участка, постановки на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и регистрации права собственности на них, а также прекращение права залога в отношении вновь образованного земельного участка, не занятого многоквартирным домом Дольщик дает свое согласие подписанием Данного договора. Раздел земельного участка будет производиться лицензированной геодезической организацией в соответствии с градостроительными нормами и требованиями Закона «О государственном кадастре в РФ» в любой момент времени по усмотрению Застройщика как до передачи Квартиры Дольщику, так и после передачи Квартиры Застройщиком Дольщику.

Часть земельного участка будет передана АО «Санкт-Петербургские электрические сети» для размещения и эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП № 6) и не будет являться общим имуществом.

А также Дольщики подтверждают, что получили от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

10.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть исходя из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

10.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.5. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все существенные изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

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

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Застройщик:**

**ООО «Мирус»**

ИНН 7810349667, КПП 781001001,

ОГРН 1157847151769

Р/с 40702810890180000648 в ПАО «Банк

«Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

Юридический адрес: 196247, г. Санкт-

Петербург, пл. Конституции, д.3, литера

А, помещение 9-Н, офис 200.

Тел. (812) 574-47-47.

\_\_\_\_\_/ Бова В.С.

### **Дольщик:**

гражданка

РФ

\_\_\_\_\_,

«\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения,

место рождения: гор. \_\_\_\_\_, паспорт

гражданина РФ серия \_\_\_\_ номер

\_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_-

\_\_\_\_\_, зарегистрированная по

адресу: \_\_\_\_\_,

тел. 8 (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

тел. 8 (812) \_\_\_\_\_

Реквизиты для почтовой рассылки: г.

Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_

Индекс: \_\_\_\_\_

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

**Перечень  
работ по внутренней отделке квартиры**  
к Договору № ЭГ/\_\_\_\_\_

долевого участия в строительстве жилого дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

По взаимной договоренности сторон Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи в следующем состоянии:

**С выполнением** следующих работ:

пол - цементная стяжка;  
входная деревянная дверь;  
приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;  
электрическая разводка согласно проекта;  
установка электросчётчика;  
системы холодного, горячего водоснабжения и канализация – стояки;  
приобретение и установка счётчиков горячего и холодного водоснабжения;  
установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты;  
стены отштукатурены;  
Остекление балкона (лоджии).

Квартира передается Дольщику **без выполнения** следующих видов работ:

Без чистовой отделки;  
Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;  
Без настилки всех видов полов;  
Без приобретения и оклейки стен обоями;  
Без приобретения и установки сантехнического оборудования;  
Без установки электрической плиты.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

**Генеральный директор  
ООО «Мирус»**

\_\_\_\_\_/ Бова В.С.

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

**РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ**

к Договору № ЭГ/\_\_\_\_

долевого участия в строительстве жилого дома от «\_\_» \_\_\_\_ г.

Секция \_\_, \_\_ этаж



**Застройщик:**

**Дольщик:**

Генеральный директор  
ООО «Мирус»

\_\_\_\_\_/ Бова В.С.

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