

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
№ xxxxxxx**

Санкт-Петербург

xxxxxxгода

**Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Девелопмент»**, ИНН 7842474639, зарегистрированное МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 10 мая 2012 г. за ОГРН 1127847258912, КПП 780201001, место нахождения: Россия, 194044, город Санкт-Петербург, улица Выборгская, дом 5, Литера А, 27-Н, в лице Генерального директора Гладкова В.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин РФ, **года рождения**, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Согласно условиям настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц создать на земельном участке площадью 5 700,00 кв. м., кадастровый номер 78:14:0007525:61, по адресу: **Россия, Санкт-Петербург, улица Киевская, дом 5, литера О** (далее – Жилой дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес.

Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее – Квартира) в Жилом доме, с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, а также общее имущество в Жилом доме, состав которого определен в п. 1.4. настоящего Договора, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на условиях настоящего Договора, и входящие в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

**1.2. Характеристики Квартиры:**

**условный номер:** \_\_\_\_;

**этаж** \_;

**строительные оси** \_\_\_\_/\_\_\_\_.

**общая площадь Квартиры:** \_\_\_\_ кв. м.;

**площадь Квартиры с учетом балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом)** \_\_\_\_ кв. м.;

**количество комнат:** ...;

**площадь комнат:** ...;

**перечень помещений вспомогательного использования и их площадь:** ... - кв.м., ... - кв.м., ... - кв.м.

Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, определена согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и лоджий и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Условный номер квартиры, указанный в настоящем пункте, 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 Жилого дома в эксплуатацию.

Расположение Квартиры в Жилом доме, а также наличие/отсутствие балкона/лоджии отражено на плане этажа Жилого дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Характеристики Квартиры в части наличия/отсутствия отделки и оборудования, а также описание отделки и устанавливаемого оборудования при их наличии определяются Приложением № 2 и проектной документацией. Квартира передается Дольщику в состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**1.3. Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:**

**вид:** многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой (пятисекционный жилой дом с помещениями офисов, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 79 машино-мест);

**назначение:** жилое;

**этажность дома:** 9,10 этажей, включая подземный технический этаж и этаж с автостоянкой;

**общая площадь всего Жилого дома:** 22 097,1 кв.м.;

**материал наружных стен:** монолитный железобетон, газобетон, керамический кирпич;

**материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон;

**класс энергоэффективности Жилого дома:**С;

**класс сейсмостойкости:** для данного региона не предусмотрен.

1.4. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с проектной документацией и включает: технический подвал, включающий кабельные помещения, помещения ГРЩ, помещение ИТП, помещения водомерного узла и повысительных насосов; кровля; технический этаж; лестничные клетки, лестницы, межквартирные коридоры, лифтовые холлы, лифты, мусороуборочные камеры, помещение диспетчерской, инженерные системы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

## **2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор купли-продажи объектов недвижимости от 26.03.2014 г., дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи объектов недвижимости от 26.03.2014 г., зарегистрированные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 октября 2014 г. сделана запись регистрации № 78-78-76/101/2014-155;

2.2.2. Разрешение на строительство № 78-011-0287-2015, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 17 декабря 2015 г.

2.2.3. Проектная декларация от 28 марта 2016 г., опубликованная 28 марта 2016 г. в газете «Кто строит в Петербурге» № 108 (347), а также размещенная на сайте домнакиевской.рф .

2.3. Дольщик настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомился с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

## **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

3.1. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, размер общей площади Квартиры и ее фактический номер подлежат уточнению.

3.2. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает Квартиру (Объект долевого строительства) по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.4. Дольщик уведомлен о том, что для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру ему необходимо за свой счет изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на Квартиру.

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

3.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у дольщиков считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, а также строящийся на указанном земельном участке Жилой дом.

3.7. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Жилого дома.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

4.1. **Цена настоящего Договора составляет xxx рублейxxx копеек** и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 4.5. настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязан произвести оплату Цены договора Застройщику в срок до xxxx года в соответствии с Графиком платежей, установленным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Дольщик имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены договора производится Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным, не запрещенным законом способом.

Под днем платежа при внесении Дольщиком 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 или, в случаях предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после обмеров, осуществляемых органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из **стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры xxxx рубля xxxx копеек**.

При этом Стороны согласовали, что в случае изменения площади Квартиры за счет изменения площади балкона/лоджии, цена договора изменению не подлежит.

4.6. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Стороны согласовали, что текущее вознаграждение Застройщика за выполнение услуг по выполнению его функций и сопровождению проекта по строительству Жилого дома составляет 5% от Цены договора и включена в цену Договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора.

Стороны договорились, что в случае возникновения по результатам строительства положительной разницы между размером денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по п. 4.1 Договора и суммой фактических затрат на создание Объекта долевого строительства, в том числе суммой Вознаграждения Застройщика, такая разница будет составлять дополнительное вознаграждение Застройщика за услуги по организации проекта по строительству Объекта долевого строительства и остается в распоряжении Застройщика.

4.7. Первая часть цены Договора, указанная в п. 1 Приложения № 3 к Договору, оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика.

4.8. Настоящим пунктом Стороны устанавливают правила расчетов по аккредитиву.

Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика (далее – аккредитив), на следующих условиях:

Вид аккредитива:	покрытый, безотзывный (документарный);
Плательщик:	<b>xxxxxx</b>
Банк-эмитент:	ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
Банк получателя:	ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
Исполняющий банк:	ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
Получатель:	ООО «СТ-Девелопмент» Россия, 194044, город Санкт-Петербург, улица Выборгская, дом 5, Литера А, 27-Н ИНН 7842474639 КПП 780201001 ОГРН 1127847258912 р/с 40702810390330002174 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810900000000790 БИК 044030790
Условия оплаты:	без акцепта;
Срок действия аккредитива:	90 (девяносто) дней с даты открытия.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующего документа: нотариально удостоверенной копии настоящего договора участия в долевом строительстве, зарегистрированного в установленном порядке, с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации данного договора.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Застройщик (получатель по аккредитиву).

В случае если в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п.4.8 Договора, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру с любым третьим лицом.

Стороны вправе согласовать иные вопросы, связанные с расчетами по аккредитиву, в отдельном соглашении.

4.9. Положения пункта 4.8 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения пункта 4.8 Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ.

4.10. Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору (за исключением открытия аккредитива в соответствии с п. 4.7-4.8 Договора) до момента государственной регистрации Договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до государственной регистрации Договора, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средства на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (семи) банковских дней.

4.11. В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Дольщика), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Дольщика, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Дольщик обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим пунктом осуществляется Застройщиком в течение 7 (семи) банковских дней с момента получения заявления Дольщика с указанием реквизитов банковского счета Дольщика.

## **5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ**

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и приемка ее Дольщиком осуществляется только после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Квартира должна быть передана Застройщиком и принята Дольщиком в течение шести календарных месяцев, начиная с 31 марта 2018 г.

Датой получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию для целей исполнения настоящего Договора (за исключением специально оговоренного в п.6.1.7 случая) является дата, указанная в Разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время, но не ранее получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а Дольщик обязан ее принять.

5.2. Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до наступления срока начала передачи Квартиры, указанного в п. 5.1. настоящего Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения такого сообщения (в т.ч. до момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра), если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Квартиры.

5.4. Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам. Данный Акт составляется однократно. После устранения

несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры в установленный Застройщиком срок, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней после получения Дольщиком уведомления об устранении несоответствий (недостатков). Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.5. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в срок, установленный для приема-передачи и (или) отказе от приемки (за исключением случая, установленного п.5.4. настоящего Договора), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента истечения срока, установленного для приема-передачи Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. Односторонний Акт передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились понимать неявку Дольщика за получением корреспонденции в отделения связи, за исключением документально подтвержденного случая временного отсутствия Дольщика на территории города (иного населенного пункта) указанного в разделе 12 настоящего договора.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Дольщика от приемки - с даты подписания Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке.

5.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п.4.5 Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (в случае, указанном в п.5.5 настоящего Договора - подписания Акта передачи Застройщиком в одностороннем порядке).

5.8. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком финансовых обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи Квартиры не был подписан в установленный Договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения Дольщиком срока и порядка приемки, установленных Договором, или ввиду невнесения Дольщиком полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Выполнить все работы, услуги, необходимые для создания Жилого дома и, в том числе, Объекта долевого строительства, и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

6.1.2. Предоставлять Дольщику всю необходимую информацию о ходе строительства, предоставление которой предусмотрено нормами Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

6.1.3. Привлечь квалифицированные организации для осуществления функций по созданию Жилого дома.

6.1.4. Передать Дольщику Квартиру (Объект долевого строительства), качество которой соответствует условиям Договора.

6.1.5. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в сроки и в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.6. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами Квартиры органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишне выплаченную им сумму денежных средств в соответствии с п.4.5. Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Дольщика в течение 20 (двадцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Дольщика.

6.1.7. Передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и (или) его нотариально удостоверенную копию в срок не позднее чем через десять рабочих дней после его получения. Под датой получения Стороны понимают дату фактического получения Застройщиком указанного разрешения в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

## **6.2. Дольщик обязуется:**

6.2.1. Выплатить денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. При выполнении платежей по настоящему Договору указывать следующее назначение платежа: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве № xxxxx от xxxxx года, НДС не облагается»**; в случае выполнения платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: **«Оплата за года рождения по договору участия в долевом строительстве № xxxx от xxxx года, НДС не облагается»**.

6.2.3. В сроки, установленные настоящим Договором и (или) указанные в сообщении, направленном в соответствии с п.5.2 настоящего Договора, лично или через полномочного представителя принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи.

6.2.4. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном в соответствии с п.5.2 настоящего Договора, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

6.2.5. До момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры произвести окончательный расчет с Застройщиком, в том числе по п.4.5, 6.2.13 и разделу 8 настоящего Договора (уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени); указанные штрафные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно).

6.2.6. Не производить каких-либо работ по переустройству/перепланировке Квартиры, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией, а также не проводить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установку кондиционеров, решеток, остеклений) до получения свидетельства о праве собственности на Квартиру, а также получения необходимых согласований уполномоченных органов в установленном законодательством порядке. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований.

6.2.7. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке), нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Жилого дома, а также нести расходы и оплачивать в соответствии со ст.154-158 Жилищного кодекса РФ плату за содержание и ремонт Квартиры (Объекта долевого строительства), включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Жилом доме и плату за коммунальные услуги.

6.2.8. После подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке) заключить договор с эксплуатирующей организацией, которая будет осуществлять управление Жилым домом, его обслуживание и эксплуатацию (управляющая компания или товарищество собственников жилья) либо вступить в товарищество собственников жилья в случае его создания, а в случае избрания иного способа управления Жилым домом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

6.2.9. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к Договору и регистрацией права собственности на Квартиру.

6.2.10. Обеспечить предоставление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также права собственности Дольщика на Квартиру. Указанные действия Дольщик обязан совершить самостоятельно в срок не позднее 1 (одного) года с момента получения Квартиры от Застройщика по Акту приема-передачи (передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке).

6.2.11. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами Квартиры органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.12. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, а также обременять Квартиру правами третьих лиц только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика, за исключением случаев полного исполнения Дольщиком обязательств по Договору. Указанные действия допускаются только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора, так и (при применении к Дольщику мер ответственности) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Федеральным законом №214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку. Письменное согласие Застройщика осуществляется путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех экземплярах Договора уступки прав требования.

Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Дольщику.

Один подлинный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Дольщиком или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Дольщике.

6.2.13. Компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта (в случае их возникновения) в соответствии с расценками, установленными уполномоченным органом, не позднее подписания Акта приема-передачи Квартиры.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства (Квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

7.2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны допускают также, что в процессе строительства Жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры является изменение общей площади Квартиры в любую сторону более чем на 5% (пять процентов) от общей площади Квартиры, указанной в п.1.2 Договора (за исключением площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас). Не является нарушением требований к качеству Квартиры изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, по сравнению с указанной в п.1.2 Договора проектной площадью за счет изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Квартиры не изменилась или изменилась в допустимых пределах.

Применительно к условиям настоящего раздела не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Жилом доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ. 7.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Гарантийный срок иного оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при соблюдении условий, установленных пунктом 7 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

8.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.6. настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ в течение месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени). Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в десятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

8.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 5.1 Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, в том числе ОАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», «ТГК-1» и т.д., Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что если при наступлении срока платежа, согласованного Сторонами в Графике платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору) ни одной из Сторон не будут получены документы, подтверждающие государственную регистрацию настоящего Договора, в связи с задержкой выдачи Договора регистрирующим органом, пени, предусмотренные п. 8.2 настоящего Договора, Дольщику не начисляются.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ**

9.1. Дольщик и Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

В случае расторжения Договора в связи с нарушением Дольщиком своих обязательств по Договору и не предоставления Застройщику документов, свидетельствующих о наличии уважительных причин такого нарушения, Застройщик вправе потребовать от Дольщика выплатить штраф в размере 3% (три процента) от стоимости Договора. В случае, если на момент расторжения Договора Дольщик внес какой-либо из предусмотренных Договором платежей, то Застройщик вправе удержать сумму штрафа из суммы внесенных Дольщиком денежных средств.

9.2. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо установленных ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

В соответствии с частью 1.2 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» 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 требованиям к застройщику, предусмотренным нормами вышеуказанного ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

9.3. В случаях, предусмотренных в п.п.9.1-9.2 Договора, возврат денежных средств Дольщику в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

9.4. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 8 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

9.5. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.



10.2. Дольщик информирован о способах обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

- залог, в порядке, установленном статьями 13–15 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору;
- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по Договору в порядке, установленном ст.15.2 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Страхование гражданской ответственности обеспечивается путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-5278/2016 от 05 февраля 2016 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660 КПП 997950001), а также информирован об условиях страхования.

10.3. Дольщик заявляет и гарантирует, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Квартире, Жилом доме, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Жилого дома и Квартиры. Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.4. Дольщик заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;
- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;
- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;
- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;
- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

10.5. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет 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 соответствующих расходов.

10.6. Настоящим Дольщик в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие на обработку своих персональных данных.

10.7. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана известить в течение 10 календарных дней с даты изменения в письменной форме другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. В случае не уведомления о новых реквизитах в указанный срок Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего договора.

10.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.9. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и (или) в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. В случае недостижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение в суд.

10.10. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экз. – Застройщику, 1 экз. – для Дольщика, и 1 экз. для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 11.1. Приложение № 1 - Расположение Квартиры на плане этажа Жилого дома
- 11.2. Приложение № 2 - Состояние Квартиры
- 11.3. Приложение № 3 - График платежей

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

ООО «СТ-Девелопмент»

Адрес: Россия, 194044, город Санкт-Петербург,

улица Выборгская, дом 5, Литера А, 27-Н

ИНН 7842474639, КПП 780201001

ОГРН 1127847258912

Банк: ПАО «Банк Санкт-Петербург», г. Санкт-Петербург

расчетный счет: 40702810390330002174

корреспондентский счет: 30101810900000000790

БИК: 044030790

### **Дольщик:**

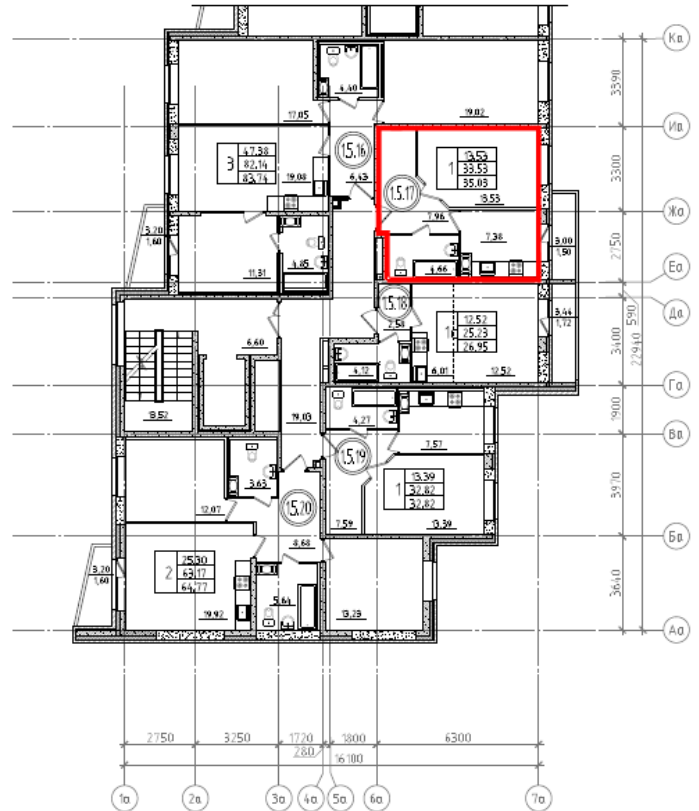
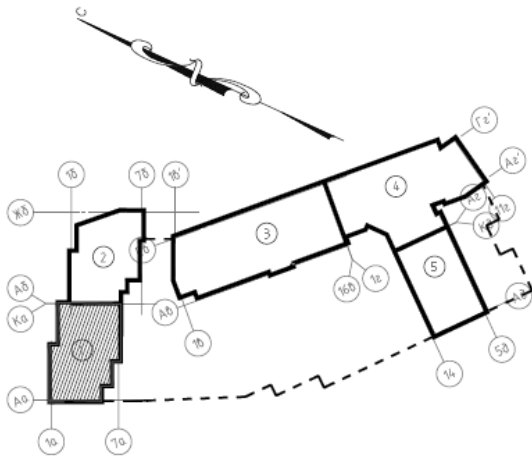
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ (Гладков В.И.)

М.П.

Приложение № 1 к Договору № xxxхот xxxx года

Расположение Квартиры на плане этажа Жилого дома



Секция АБ  
Подъезд 1  
Этаж 5  
Квартира 17

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО «СТ-Девелопмент»  
Генеральный директор

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_ (Гладков В.И.)  
М.П.

### Состояние Квартиры

К моменту подписания акта приема-передачи Квартира должна быть в следующем техническом состоянии:

- Стены оштукатурены
- Перегородки межкомнатные из керамзитобетонных блоков
- Полы – железобетонные монолитные с выравнивающей цементно-песчаной стяжкой
- Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле
- Оконные блоки – металлопластиковые двухкамерные
- Дверь входная в квартиру - металлическая
- Отопление – установка радиаторов с терморегуляцией
- Установка полотенцесушителя
- Вентиляция для квартир естественная
- Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды, без разводки, без установки санитарно-технических приборов, с установкой счетчиков учета холодной и горячей воды, с установкой регулятора давления, фильтра, шарового крана на вводе холодной и горячей воды в Квартиру
- Электроснабжение – разводка электропроводки с установкой квартирного щитка, двухтарифных электрических счетчиков, розеток и выключателей
- Без установки электроплиты
- Радиофикация – радиоточка в каждой квартире
- Телефонизация – точка подключения в поэтажном щите
- Телевидение - точка подключения в поэтажном щите
- Установка домофона
- Система пожарной сигнализации: датчики задымления в Квартире

**ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «СТ-Девелопмент»  
Генеральный директор

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_ (Гладков В.И.)  
М.П.

**Приложение № 3 к Договору № xxxхот xxxхх года**

**График платежей**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «СТ-Девелопмент»  
Генеральный директор

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_ (Гладков В.И.)  
**М.П.**