

**ДОГОВОР № \_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**  
**по адресу: Ленинградская обл., г. Всеволожск, пер. Вахрушева, участок 21.**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года.

**Общество с Ограниченной Ответственностью «Мегапром»**, зарегистрированное 27.10.2005 года МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 47, корпус 2, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 005624492 от 27.10.2005 г, ОГРН 1057812711516, ИНН 7806324451, действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице генерального директора Булгакова С.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, гражд \_\_\_\_\_ РФ, дата рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированн \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_

, именуемый, в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор на следующих условиях:

## 1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

**Застройщик** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** – физическое лицо, которое, в соответствии с условиями настоящего договора, направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**Объект** – малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: **Ленинградская обл. Всеволожский район, г. Всеволожск, пер. Вахрушева, участок 21.**

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке: площадью 3 565 кв. м, кадастровый номер № 47:07:1301048:53.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 29.04.2016 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации и картографии по Ленинградской области 29.04.2016 года, о чем в едином государственном реестре прав сделана запись регистрации № 47-47/012-47/012/018/2016-7037/2.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение в соответствии с п. 2.3. Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, общее имущество в Объекте строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 47-101-0116-2016 от 16 ноября 2016 г. выданного Администрацией муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, срок действия до 15 ноября .2019 г.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, и с иной информацией, предоставленной в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

1.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору обеспечено Страховым полисом страхования гражданской ответственности Застройщика, заключенным в соответствии с Договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ- 84-2486/16 от 21.11.2016 года, заключенного со страховой организацией – Обществом с ограниченной ответственностью «Страхования

компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574).

(либо.... Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-138569/2016 от 21.11.2016 года с ООО Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, юр. адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.15). **по усмотрению Застройщика**

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования и извещен, что по указанному договору страхования он является выгодоприобретателем.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, расположенный по адресу: **Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пер. Вахрушева, участок 21**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (п. 3.1. Договора) и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: земельный участок с элементами благоустройства, кровля, технические помещения (электрощитовая, водомерный узел), лестничные клетки и холлы.

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Характеристики объекта долевого строительства – жилого помещения:

- Проектный номер жилого помещения – № \_\_,
- Проектная общая площадь жилого помещения – \_\_\_\_\_ кв.м.,
- Проектная жилая площадь жилого помещения – \_\_\_\_\_ кв.м.,
- Подъезд – \_\_
- Этаж – \_\_,
- Тип квартиры – \_\_,
- Строительные оси – (\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_),
- Квартира состоит из \_\_\_\_\_ комнат\_\_.

Проектная площадь объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, внутренней отделки Квартиры и коробов для инженерных коммуникаций.

Площадь лоджии - \_\_\_\_\_ кв.м., (с учетом приведенного коэффициента - \_\_\_\_\_ кв.м.)

**Объект долевого строительства** передается без отделки, без стяжки пола, с выполнением следующих видов работ: установка оконных металлопластиковых стеклопакетов, входной металлической двери, щиток согласно ПУЭ, вводный автомат, УЗО, счетчик, стояк холодной воды с заглушенными отводами, канализационный стояк с заглушенным тройником, счетчик, газовый стояк, установка системы отопления с газовым котлом и радиаторами.

2.3.1. План объекта долевого строительства - предполагаемого **Объекта долевого строительства** № \_\_\_\_ (Приложение №1 к договору).

2.3.2. Местоположение **объекта долевого строительства** на плане создаваемого объекта (Приложение № 2 к договору).

2.4. Плановый срок окончания строительства Объекта (получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта) – 3 квартал 2018 г.

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - 1 квартал 2019 г. включительно.

**Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.**

2.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не заложен, не продан, в споре и под арестом не состоит, а также отсутствуют права третьих лиц.

### 3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты

3.1. Цена Договора согласована Сторонами и составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и включают в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены договора:

3.3.1. Цены договора Участником долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств в следующем порядке: **на сумму** ( \_\_\_\_\_ ) за счет собственных денежных средств в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней после даты подписания настоящего Договора сторонами Участник долевого строительства обязуется открыть аккредитив путем представления в \_\_\_\_\_ (ПАО «Сбербанк-России» (адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, к/с 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030653, телефон (800)555-55-50) заявления об открытии в пользу Застройщика аккредитива, с указанием в соответствующих графах которого следующих данных (условий):

Банк-Эмитент – \_\_\_\_\_ (ПАО «Сбербанк-России»),

Банк-Исполнитель – \_\_\_\_\_ (ПАО «Сбербанк-России»),

Банк получателя: ПАО «Сбербанк России»,

Расчетный счет получателя: расчетный счет, указанный Застройщиком при раскрытии аккредитива;

Наименование получателя: Общество с ограниченной ответственностью «Мегапром»

Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта;

Сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

Платеж по безотзывному покрытому аккредитиву будет производиться Банком при выполнении условий аккредитива, а именно: при предъявлении Застройщиком договора участия в долевом строительстве с отметкой о государственной регистрации.

Частичные выплаты по аккредитиву: запрещены;

Срок действия аккредитива: 4 месяца.

Оплата всех расходов и комиссий по открытию аккредитива осуществляется за счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами \_\_\_\_\_ (ПАО «Сбербанк России»).

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями/бездействиями Участника долевого строительства, Участник долевого строительства будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.3.3.1. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

3.4. Цена Договора может быть изменена только в случаях, предусмотренных п.3.5 и п.3.6 Договора.

3.5. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь **Объекта долевого строительства** (за исключением площади балконов, лоджий и террас) превысит общую площадь **Объекта долевого строительства**, указанную в п.2.3 Договора более чем на 0.01 кв.м, цена Договора увеличивается на сумму, полученную из расчета фактического превышения общей площади **Объекта долевого строительства** на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.7 Договора. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.

3.6. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь **Объекта долевого строительства** (за исключением площади балконов, лоджий и террас) окажется меньше общей площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 2.3. Договора более чем на 0.01 кв.м, цена Договора уменьшается на сумму, полученную из расчета фактического уменьшения общей площади **Объекта долевого строительства** на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.7 Договора. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства, в заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Застройщик

вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

3.7. Условная цена одного квадратного метра согласована Сторонами и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**. Условная цена установлена для одного квадратного метра общей площади **Объекта долевого строительства** и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади **Объекта долевого строительства**.

3.8. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 7 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.9. Участник долевого строительства оплачивает затраты по обслуживанию Объекта с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** из расчета фактически понесенных затрат за один квадратный метр **Объекта долевого строительства** в месяц, а так же комиссионный сбор от суммы денежного перевода взимаемой банком.

Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, за исключением случая составления акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренного п. 4.1.5. Договора.

3.10. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств, в рублях РФ Застройщику, по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента оплаты.

3.11. С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.12. Стороны согласно ст. 425 ГК РФ договорились, что условия пункта об обязательстве Участника долевого строительства открыть Аккредитив и перечислить сумму Аккредитива, распространяются на отношения Сторон, возникшие до заключения Договора.

3.13. Положения пункта 3.3.1. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия Аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 3.3.1. 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 ГК РФ.

## 4. Обязательства Сторон

### 4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.3.1 и 3.3. и иных разделах Договора.

4.1.2. Нести все расходы по содержанию **Объекта долевого строительства** и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.1.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на **Объект долевого строительства**..

4.1.3. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.1.4. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;

- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

4.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения, при осмотре **Объекта долевого строительства** несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.7. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком и государственными органами, полномочия которого должны быть подтверждены нотариальной доверенностью либо обязан участвовать в указанных отношениях самостоятельно.

4.1.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

4.1.10. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за \_\_\_\_\_ (ФИО) по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается».

4.1.12. Регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, Дольщик производит самостоятельно и за свой счет.

4.1.13. Участник долевого строительства уведомлен и согласен на осуществление Застройщиком строительства малоэтажного жилого дома по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пер. Вахрушева, участок 21 на земельном участке площадью 3 565 кв.м., кадастровый номер № 47:07:1301048:53 и привлечения для строительства данного малоэтажного жилого дома инвесторов и иных участников долевого строительства.

#### 4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Участников долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора.

4.2.5. Подать в уполномоченный орган документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора. По окончании государственной регистрации Договора передать экземпляр Участнику долевого строительства.

4.2.6. Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия

Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.2.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2.8. Застройщик производит страхование гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 от 30.12.04г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.»

4.2.9. Застройщик включает в расходы Застройщика информационно-рекламные расходы, расходы, связанные с привлечением Дольщиков, прочие необходимые расходы, без которых создание Объекта было бы невозможно.

4.2.10. Вознаграждение Застройщика составляет три процента от цены настоящего Договора.

В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как разница между ценой Договора и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта, сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика и не облагается НДС.

## **5. Срок действия Договора**

5.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

5.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В случае уступки прав требования по Договору производится замена выгодоприобретателя по договору страхования.

5.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

## **6. Гарантии качества**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, Застройщик обязан устранить такие отступления за свой счет и своими силами.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

## **7. Изменение Договора и прекращение его действия**

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5 Договора остается неизменным.

7.3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в т.ч. в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случаях, предусмотренных в п. 7.4-7.5 Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства 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.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора при условии оплаты фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору. Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки в размере десяти процентов от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих

выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## 10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства, Объекту и **Объекту долевого строительства** будут присвоены муниципальный адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

10.4. Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение границ земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, когда такое изменение связано с разделом (выделом) земельного участка в целях образования (формирования) земельного участка под Объектом, земельного участка под размещение парковочных мест (в целях передачи земельного участка собственникам жилых помещений в Объекте или созданному Товариществу собственников недвижимости жилья (ТСН) без ущемления интересов участников долевого строительства) и совершение Застройщиком ТСН и/или другими уполномоченными ими лицами любых иных действий, связанных с разделом (выделом) земельного участка в вышеуказанных целях.

## 11. Заключительные положения

11.1. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и (или) условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является момент получения по почте заказным письмом по адресу Участника долевого строительства указанному в пункте 12 настоящего Договора.

11.2. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на **Объект долевого строительства**.

11.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, подлежат разрешению судебной системой Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.6. Договор составлен в четырех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, третий экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа, четвертый для банка \_\_\_\_\_ (ПАО "Сбербанк-России"). Все экземпляры имеют равную юридическую силу.



11.7. Стороны при подписании настоящего договора пришли к соглашению по всем существенным условиям Договора.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

### Застройщик:

ООО «Мегапром»

195043, Санкт-Петербург, Пискаревский пр.,  
д. 47, корп. 2

Адрес для почтовой переписки: 188643,  
Ленинградская обл., г. Всеволожск, пер. Вахрушева,  
уч. 21

телефон: 89213317776

ИНН: 7806324451, КПП: 780601001

ОГРН: 1057812711516,

Р/с 40702810755410001302 в ПАО «Сбербанк-России»

БИК: 044030653; К/с: 30101810500000000653

ВСП № 9055/01950

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

Булгаков С.В.

### Участник долевого строительства:

тел.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Приложение №1  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

### План объекта долевого строительства:

Экспликация квартиры № \_\_\_ тип \_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

1	Холл	
2	Гостиная	
3	Кухня	
4	С/У	
5	Кладовая	

### Застройщик:

ООО «Мегапром»

\_\_\_\_\_ Булгаков С.В.

### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

**Местоположение объекта долевого строительства:**  
(план типового этажа, квартира № \_\_\_\_\_)

**Застройщик:**  
ООО «Мегапром» \_\_\_\_\_ Булгаков С.В.

**Участник долевого строительства** \_\_\_\_\_