

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Акционерное общество «Холдинговая строительная компания -2»**, ИНН/КПП 7826017811/781301001, место нахождения: 197002, г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д. 5, лит. А, пом. 1-Н, зарегистрировано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 28 апреля 1997 г. № 47128, внесено в единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027810245462, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 004280094, выдано 28 октября 2002 г., в лице

*Вариант 1 генерального директора Колесникова Андрея Германовича, действующего на основании Устава,*

*Вариант 2 :\_ \_\_\_\_\_, действующей на основании нотариальной доверенности, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., удостоверенной \_\_\_\_\_, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург ,*

именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и **гражданин(ка) РФ** (для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_ выдан \_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) далее **Участник долевого строительства**, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## **1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ (далее - Закон №214-ФЗ).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома (Многоквартирный жилой дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Приложением № 2 к Договору) подтверждается:

1.2.1. Разрешением на строительство № 78-007-0419-2018 от 30 июня 2018 г., выданным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.2.2. Наличием зарегистрированного права аренды (договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 07/ЗКС-05142 от 06 октября 2011 г., дата регистрации 15.12.2011 г. № 78-78-32/203/2011-258, дата государственной регистрации аренды 06.06.2017 г. номер 78:11:0611402:11-78/032/2017-10) Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, участок 1, (северо-восточнее дома 41, корпус 1, литера А по Ириновскому проспекту) кадастровый номер участка 78:11:0611402:11 (далее по тексту «Земельный участок»).

Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок, размещены в сети Интернет и на сайте Застройщика: \_\_\_\_\_.

1.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика: \_\_\_\_\_.

1.2.4. Заключением уполномоченного органа исполнительной власти г. Санкт-Петербурга о соответствии Застройщика и проектной декларации, требованиям установленным Законом № 214-ФЗ, размещенного в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить **Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, участок 1, (северо-восточнее дома 41, корпус 1, литера А по Ириновскому проспекту), на земельном участке с кадастровым Договор № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

номером 78:11:0611402:11 (далее по тексту – «Многokвартирный дом»), коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект ЖК «Ириновский» и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру в указанном Многokвартирном доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многokвартирного дома.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

**Назначение - жилое помещение, - \_\_\_ комнатная квартира, условный номер \_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_ м<sup>2</sup> (далее по тексту – «Квартира»), кроме того общая проектная площадь балкона/лоджии/террасы \_\_\_ м<sup>2</sup> (без понижающего коэффициента 0,3/0,5/0,3), расположенная в Секции №\_\_ на \_\_\_ этаже, тип \_\_, строительные оси \_\_\_.**

План квартиры с осями и характеристиками, схема расположения Квартиры на поэтажном плане в Многokвартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры, а также сведения о Многokвартирном доме отражены в Приложении № 2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Квартиры, в том числе проектная площадь балкона / лоджии/ террасы (при наличии), указанные в п. 2.2. Договора, подлежат уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многokвартирного дома на основании полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем указанному в Приложении № 3 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многokвартирного дома по Договору осуществляется следующими способами:

2.4.1. Залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многokвартирного дома и строящегося Многokвартирного дома, в состав которого будет входить Квартира.

2.4.2. В целях гарантии защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства по настоящему Договору, Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взнос) в компенсационный фонд (*фонд долевого строительства, формируемый публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"* за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

### **3. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА.**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевой собственности квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям, но не ранее даты регистрации Договора.

3.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложениях № 2, 3 к настоящему Договору.

3.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участнику долевой собственности, может отличаться от площади, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону. Отклонения фактической общей площади Квартиры (в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

3.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона/террас (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в Договоре в результате возникновения неизбежной

погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.3. настоящего Договора.

3.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- 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 многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

3.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Участнику долевой собственности в пользование, либо с момента передачи Участнику долевой собственности квартиры по акту приема-передачи.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Многоквартирного дома, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче.

3.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевой собственности предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевой собственности в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электросчетчика без согласования с уполномоченными органами.

3.9. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.3-3.4 Договора ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном 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, в том числе изменения связанные с составом общего имущества, местом расположения инженерных сетей, изменением элементов фасада, изменениями по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, изменением проекта благоустройства прилегающей территории.

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

4.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления в собственность.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

4.2. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади Квартиры и площади балкона (без понижающего коэффициента 0,3) или лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) или террасы (без понижающего коэффициента 0,3) (при наличии) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры.

4.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

4.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

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

5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее – Цена Договора), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ **копеек** за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 Договора и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

5.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном п.п. 3.3-3.4 Договора.

5.3. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.5.1 Договора в порядке и сроки, установленные Приложением № 1 «График платежей», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.4. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в «Графике платежей» срока, но после даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.5. Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 20 (Двадцать) квадратных сантиметров, изменение Цены Договора не производится.

В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 20 (Двадцать) квадратных сантиметров, до подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п.5.1. Договора

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов / лоджий/террас (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов/лоджий/террас (при наличии).

5.6. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках Договора не учитываются. Соответствующие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

5.8. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5.9. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами (стоимость товаров, работ, услуг и иных затрат, необходимых для строительства (создания)) по созданию Многоквартирного дома. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 Закона.

5.10. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных Договором, является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - день зачисления денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, то все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

## **6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.**

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевой собственности Квартиру по Акту приема-передачи не позднее **31 марта 2021 года**, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры

Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: **3 кв. 2020 г.** Указанный срок может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока разрешения на строительство.

6.2. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 6.1. Договора.

6.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 6.2 Договора, обязан принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении.

6.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.1. Договора, если уведомление о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 6.1. Договора.

6.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и

градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

6.6. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении либо посредством направления телеграммы, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры (Многоквартирного дома) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.8. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.9. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

6.10. Если оплата Цены Договора произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных «Графиком платежей» (Приложение № 1), после истечения установленного в разделе 6 настоящего Договора срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части Цены Договора.

*В случае внесения долевого взноса после передачи квартиры: 6.10. Если оплата части Цены Договора, подлежащей оплате до срока передачи квартиры (п.6.1 Договора), в соответствии с «Графиком платежей» (Приложение № 1 к Договору) произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных «Графиком платежей» (Приложение № 1), после истечения установленного в разделе 6 настоящего Договора срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора, подлежащей оплате до срока передачи квартиры (п.6.1 Договора), в соответствии с «Графиком платежей» (Приложение № 1 к Договору).*

## 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

### 7.1. Обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора и «Графиком платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

7.1.2. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 6 Договора.

7.1.3 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в

Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации соглашения об уступке, что оформляется отдельным договором.

Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства (или лица, принимающего права и обязанности Участника долевого строительства). Застройщику предоставляется соглашение об уступке (оригинал или нотариально заверенную копию) с отметкой о его государственной регистрации, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору.

Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки (пени) и/или штрафов по Договору не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок с момента изменения своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика.

7.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

7.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

7.1.7. До получения Квартиры по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

7.1.8. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины.

7.1.9. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе посредством заключения с управляющей компанией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора по управлению и технической эксплуатации.

## **7.2. Обязанности Застройщика:**

7.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 6 Договора.

7.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Квартиры (оформление Акта приема-передачи Квартиры) в установленные договором сроки.

7.2.4. Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

7.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 7.1.7. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 100% от стоимости этих работ в течение

одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования.

8.3. В случае нарушения установленного «Графиком платежей» срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 6.7-6.8. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

8.5. В случае нарушения срока возврата денежных средств Участнику долевого строительства по п. 9.4, 9.5, 9.7 или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик в соответствии с ч.6 ст. 9 Закона № 214-ФЗ уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки.

8.6. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 6.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 6.10 настоящего Договора.

8.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

8.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры (п. 6.1. Договора) вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

Действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 7.1.8. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств в соответствии с п. 1.1 «Графика платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору) и предоставления Застройщику документов, согласно п. 7.1.8 Договора.

Договор № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

9.2. Если Участник долевого строительства не выполнил действия в установленный п. 1.1. «Графика платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору) срок и/или в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не предоставил Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, или предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются. В случае дистанционного подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику посредством электронной связи подтверждение направления указанных в п. 7.1.8 Договора документов в рамках установленного срока.

Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в согласовании изменения срока выполнения п. 1.1. «Графика платежей».

9.3. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении Договора по взаимному согласию сторон путем подписания Сторонами соответствующего Соглашения о расторжении. При подписании Сторонами Соглашения о расторжении Договора, Стороны предусматривают право Застройщика осуществить возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, за вычетом суммы денежных средств в размере 7 % от Цены Договора. Данная сумма остается в распоряжении Застройщика в качестве компенсации расходов Застройщика, в том числе связанных с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства, с привлечением нового участника долевого строительства, изъятием средств из процесса строительства и других последствий расторжения Договора.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- в иных установленных законом случаях.

9.5. По требованию Участника долевого строительства, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Многоквартирного дома не будет передана в срок, указанный в п.6.1 Договора;
- превышения допустимого изменения общей площади передаваемой квартиры;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.
- в иных установленных законом случаях.

9.6. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательства перед Участником долевого строительства и соответствия Застройщика предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.

9.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения, установленного «Графиком платежей», платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

9.8. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, установленным п. 9.4, Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

9.9. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, установленным п.п. 9.5,9.7 Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора.

9.10. Если в указанный срок Участник долевого строительства письменно не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.11. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.12. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 9.7. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного уведомления, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу.

9.13. В случае расторжения Договора, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

## **10. ФОРС-МАЖОР.**

10.1 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.

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

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

11.2. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

11.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным.

11.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие: на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов; на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки, гаражи, детские дошкольные учреждения, образовательные школы, поликлиник), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства); на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика и/или собственника земельного участка на образуемые (измененные)

земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком и/или собственником земельного участка части Земельного участка по договору купли -продажи, договору дарения или передачи в аренду (субаренду).

Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком, собственником земельного участка и/или привлеченными ими третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в Федеральную кадастровую палату Росреестра соответствующего субъекта РФ, получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ.

В случае, если на Земельном участке осуществляется строительство объектов электросетевого хозяйства в соответствии с техническими условиями, выданными организацией-поставщиком энергоресурсов, для электроснабжения Многоквартирного дома, земельный участок, на котором размещен объект движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства, подлежит выделу и передаче компании, собственнику объекта движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства.

В целях осуществления Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте, в случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность с полномочиями, необходимыми для осуществления Застройщиком и/или собственником земельного участка указанных действий.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие также на изменение предмета залога, т.е. на замену залога на Земельный участок на залог на земельный участок, образованный в результате раздела или выдела Земельного участка под строящимся Многоквартирным домом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости.

11.6. В связи с тем, что Застройщиком осуществляется строительство наружных инженерных сетей и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, создаваемых непосредственно для обслуживания Многоквартирного дома, в целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие на передачу участникам долевого строительства в общую долевую собственность, как общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, наружных инженерных сетей и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры в границах от наружной стены Многоквартирного дома до первого приемного колодца от выпуска из Многоквартирного дома в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности.

11.7. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства дает свое согласие и поручает Застройщику осуществить в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности комплекс мероприятий, направленных на передачу части внутридомовых сетей ресурсоснабжающим организациям в границах от общего домового прибора учета или первого фланца первой задвижки до наружной стены Многоквартирного дома.

11.8. Участник долевого строительства дает свое согласие передать наружные инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных ресурсоснабжающих организаций.

11.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.

При этом стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник долевого строительства информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.

11.10. Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Участнику долевого строительства,

Договор № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, ведения клиентской базы, а также третьим лицам выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организации, в пользу которой должна быть перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора. или соблюдения требований действующего жилищного законодательства РФ. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

11.11. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

11.12. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в целях осуществления государственной регистрации Договора подается три экземпляра Договора, из которых после осуществления государственной регистрации: один экземпляр возвращается Участнику долевого строительства, один экземпляр возвращается Застройщику, и один экземпляр остается в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:**

Приложение № 1 – График платежей

Приложение № 2 – План Квартиры с осями и характеристиками, схема расположения квартиры на поэтажном плане.

Приложение № 3 – Состояние Квартиры

#### **12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

##### **Застройщик:**

**АО «Холдинговая строительная компания -2»**

ИНН/КПП 7826017811/781301001

ОГРН 1027810245462

Адрес: 197022, Санкт-Петербург, улица Чапыгина,  
д. 5, лит. А, пом. 1Н.

ОКПО 46902133

Банк Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-  
Петербурге

р/с 40702810580000006505

к/с 3010181020000000704

БИК 044030704

Тел.: +7 (812)\_\_\_\_\_

##### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Генеральный директор

АО «Холдинговая строительная компания -2»

\_\_\_\_\_ (Колесников А.Г.)

м.п.