

**ДОГОВОР № --ТЕРномер корпуса/--18Г**  
**участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома**  
**по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»,**  
**кадастровый номер земельного участка: 47:07:0722001:510**  
**(I очередь строительства)**

Санкт-Петербург

«--» ----- 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Лидер Групп Недвижимость»**, именуемое в дальнейшем «Агент», зарегистрированное 18 декабря 2012 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1124703012477, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 №003139676, ИНН 4703132760, место нахождения: 188643, Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, шоссе Дорога Жизни, строение 11, помещение 3, офис 3, в лице Генерального директора Гайдено С.Н., действующего на основании Устава, Агентского договора № 01/М510/10-15 от «26» октября 2015 года и Доверенности серии 78 АА №8738373 от «26» октября 2015 года, от имени и по поручению **Общества с ограниченной ответственностью «Янтарь»**, именуемого в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированного 26 декабря 2012 года ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области за основным государственным регистрационным номером 1124703013335, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 №003140046, ИНН 4703132960, КПП 470301001, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** -----, гражданство: Российская Федерация, пол: -----, дата рождения: ----- года, место рождения: -----, паспорт --- №-----, выдан ----, дата выдачи: ----- года, код подразделения: ----, место регистрации: г. Санкт-Петербург, -----, действующий по своему усмотрению и в своих интересах, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, по отдельности именуемые «Сторона», а совместно – «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», общей площадью 46 007 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0722001:510 (далее по тексту – «Земельный участок») жилой многоквартирный дом со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным гаражом, встроенно-пристроенным дошкольным общеобразовательным учреждением, детским театром (I, II, III очереди строительства) (далее по тексту – «Многokвартирный дом») и после получения разрешения на ввод 1,2 корпусов I очереди строительства Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

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

Объектом долевого строительства по Договору является жилое помещение в Многоквартирном доме, характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора (далее – «Квартира»), а также общее имущество в Многоквартирном доме, входящие в состав данного Многоквартирного дома и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Заключение настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Квартира имеет следующие характеристики:

Корпус	Оси	Секция	Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м. (за искл. площади балкона/лоджии)	Жилая площадь кв. м.	Кухня, кв.м.	Площадь помещения вспомогательного использования	Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5), кв.м.	Общая приведенная площадь (графы 7+11)*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Общая приведенная площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения Квартиры, а также площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Описание Квартиры и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Параметры Квартиры, указанные в настоящем пункте Договора подлежат уточнению в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

1.3. Техническое состояние и комплектация Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в Приложении №3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Многоквартирного дома и гарантирует Участнику долевого строительства выполнение установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Федеральный закон) требований:

а) земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, принадлежит Застройщику на праве аренды с правом выкупа на основании Договора № 04/ЗУ/04-15 аренды земельного участка с правом выкупа от 22.04.2015 года, заключенного между Застройщиком и собственником Земельного участка, государственная регистрация договора аренды произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 06.11.2015 года, номер регистрации: 47-47/013-47/013/026/2015-727/1.

б) Разрешение на строительство Многоквартирного дома № RU47504307-34 выдано Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области «27» мая 2014 года, изменения в вышеуказанное разрешение на строительство в части замены застройщика внесены Постановлением Администрации МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №298 «О внесении изменений в разрешение на строительство № RU47504307-34 от 27.05.2014 года» и Решением Комитета государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области о внесении изменений в разрешение на строительство от «12» октября 2016 года.

в) первичная проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме, размещена «30» октября 2015 года в сети «Интернет» на сайте <http://www.lidgroup.ru/>.

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.6. Ориентировочный срок ввода 1,2 корпусов I очереди Многоквартирного дома в эксплуатацию – «30» декабря 2018 года.

## **2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. После ввода I очереди Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, Квартира, указанная в п. 1.2 Договора, подлежит передаче Участнику долевого строительства по акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Квартиру. Подписанием акта приема-передачи Квартиры подтверждается также передача общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Срок передачи Квартиры – до «01» июля 2019 года. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства, но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Приведенная площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод I очереди Многоквартирного дома в эксплуатацию по результатам проведения кадастровых работ путем указания Застройщиком соответствующих сведений в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2 Договора и акте приема-передачи Квартиры. Приведенная площадь Квартиры определяется исходя из сведений технического плана 1 и 2 корпусов Многоквартирного дома, подготовленного по результатам кадастровых работ (далее – технический план Многоквартирного дома), и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2 Договора, и акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении приведенной площади Квартиры не требуется.

2.4. 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 Участника долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной декларации (п.п.в п.1.4. Договора) и не включает:

- встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные на 1 этаже корпусов Многоквартирного дома, в т.ч. встроенно-пристроенное дошкольное общеобразовательное учреждение (ДОУ), помещения встроенно-пристроенного гаража, нежилые помещения внеквартирных кладовых;
- здание детского театра на 100 мест;
- трансформаторные подстанции;

- внешние сети и объекты инженерно-технического обеспечения, объекты благоустройства, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Участника долевого строительства пропорциональна размеру общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

2.6. В Многоквартирном доме проектом планировки территории, утвержденным постановлением Главы администрации муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 19.12.2011 № 265, предусмотрено создание встроенно-пристроенного дошкольного общеобразовательного учреждения и здания детского театра на 100 мест. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на кадастровый учет и предоставление в пользование частей Земельного участка, необходимых для размещения и эксплуатации детского театра и детской игровой площадки встроенно-пристроенного дошкольного общеобразовательного учреждения.

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на осуществление в случае необходимости выделения (формирования) из Земельного участка отдельных участков, необходимых для эксплуатации детского театра, размещения детской игровой площадки для встроенно-пристроенного дошкольного общеобразовательного учреждения, т.е. на раздел по усмотрению Застройщика Земельного участка и образование нескольких земельных участков, необходимых для эксплуатации корпусов Многоквартирного дома, детского театра, детской игровой площадки встроенно-пристроенного дошкольного общеобразовательного учреждения, согласие на государственную регистрацию залога (ипотеки) в пользу Участника долевого строительства земельного участка, образованного в результате раздела Земельного участка под размещение корпуса Многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и государственную регистрацию прекращения ипотеки иных земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, на которых не осуществляется строительство корпуса Многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего Договора. В этом случае Участник долевого строительства выражает свое согласие с тем, что к общему имуществу Многоквартирного дома будет относиться земельный участок, сформированный из Земельного участка и предназначенный для размещения корпуса Многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

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

**3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, по соглашению Сторон составляет ----- (-----) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена договора).**

**По взаимной договоренности Сторон за расчетную единицу Цены Договора принимается стоимость одного квадратного метра приведенной площади Квартиры, равная ----- ,00 (----) рублей 00 копеек.**

Цена договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

3.2. Цена договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства Цены договора производится согласно Графику платежей, согласованному Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью в следующем порядке:

3.3.1. Сумма в размере ---- (-----) **рублей 00 копеек** уплачивается Участником долевого строительства в течение 14-ти рабочих дней с момента заключения Сторонами настоящего Договора путем исполнения покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива в пользу Застройщика, открытого Участником долевого строительства в ПАО "Банк "Санкт-Петербург" на следующих, признаваемых Сторонами существенными условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- сумма покрытого безотзывного аккредитива - ---- **рублей 00 копеек**;

- Банк-эмитент: ПАО "Банк "Санкт-Петербург";

- Банк Получателя: ПАО "Банк "Санкт-Петербург";

- Исполняющий банк: ПАО "Банк "Санкт-Петербург";

- Получатель: ООО "Янтарь"

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия

Все связанные с аккредитивом комиссии оплачивает Участник долевого строительства.

- дата открытия – **в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года.**

- способ исполнения аккредитива – платеж непосредственно по представлении Исполняющему банку следующих документов: копия настоящего Договора, зарегистрированного Управлением Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, заверенная Застройщиком;

Исполнение аккредитива в пользу Застройщика в соответствии с настоящим пунктом Договора является надлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по уплате Застройщику денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора.

3.4. Под днем платежа Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены договора Стороны понимают день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика либо Агента или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

3.5. Цена договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения приведенной площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома, более чем на 5% (пять процентов) от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. При этом окончательная Цена договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2. Договора, и акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. При этом при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается приведенная площадь Квартиры.

3.6. Денежные средства уплаченные по Договору Участником долевого строительства в счет возмещения затрат на строительство объекта в частности, но не ограничиваясь этим, используются Застройщиком на возмещение затрат на создание (выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство) Многоквартирного дома, в т. ч. на погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного дома; на оплату расходов в связи с вводом Многоквартирного дома в эксплуатацию; на оплату услуг Застройщика; на оплату договоров, заключаемых с подрядными организациями, включая услуги, связанные с подключением Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения (системам тепло-, водо- и энергоснабжения); на оплату расходов по проведению кадастровых работ Многоквартирного дома; на оплату работ по благоустройству и озеленению придомовой территории; окраске фасадов; выполнению отделочных работ мест общего пользования; на оплату работ по вводу в эксплуатацию оборудования в Многоквартирном доме (лифтов и подъемников, систем вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты, автоматических индивидуальных тепловых пунктов, электросилового оборудования и т.п.); на оплату технических условий по энергоснабжению Многоквартирного дома; на оплату иных расходов и мероприятий, неотъемлемо связанных с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Денежные средства, уплаченные по Договору Участником долевого строительства в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь этим, используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату агентского вознаграждения компании, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в пункте 1.2. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительного регламента.

4.2. Гарантийный срок качества Квартиры составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие ее нормального износа или износа частей Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Стороны определили, что в случае не согласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Квартиры, надлежащим доказательством выявленных

недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений.

4.4. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи Квартиры. Стороны признают, что по акту приема-передачи Квартира передается Участнику долевого строительства во владение и пользование.

5.1.3. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и Общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры посредством заключения с управляющей организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора на управление и техническую эксплуатацию Многоквартирного дома в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, с письменного согласия Застройщика. В случае уступки права требования по настоящему Договору за переоформление документов взимается плата в размере 7% (семь процентов) от суммы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, паспортных данных.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, наступления событий, установленных п. 2.7. настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи, в том числе:

**В срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года** предоставить Застройщику нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области по вопросу осуществления государственной регистрации настоящего Договора, выданную указанным Застройщиком физическим лицам, сроком на пять лет, с правом осуществления в случае возникновения необходимости раздела Земельного участка согласно п. 2.7. Договора, государственной регистрации залога (ипотеки) в пользу Участника долевого строительства земельного участка, образованного в результате раздела Земельного участка под размещение корпуса Многоквартирного дома, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, и государственную регистрацию прекращения ипотеки иных земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, на которых не осуществляется строительство корпуса Многоквартирного дома, указанного в п. 1.2. настоящего Договора; уведомление Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства в пользу Застройщика покрытого безотзывного аккредитива в соответствии с п. 3.3.1. настоящего Договора.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по государственной регистрации права собственности на Квартиру с Агентом, включая услугу по получению кадастрового паспорта на квартиру, по подаче и получению пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.7. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос квартирного электрощита и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.

5.1.8. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в следующем порядке:

а) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Квартиры к передаче и необходимости принятия Квартиры в порядке, установленном настоящим Договором.

Б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 5.1.8. Договора сообщение от Застройщика обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с п.3.5 Договора, исполнить обязательства по п. 5.1.3 Договора и приступить к принятию Квартиры в порядке, установленном подп. «в» и «г» п. 5.1.8 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора и/или обязательств по п. 5.1.3. Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с разделом 7 Договора. Отказ от передачи Квартиры Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

В) Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.8. Договора, осуществляет осмотр Квартиры на предмет соответствия ее параметрам, указанным в п. п. 1.2., 1.3. настоящего Договора, что фиксируется в Смотровой справке, которая составляется с участием представителя Застройщика. Подписание Сторонами Смотровой справки без замечаний является основанием для принятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи.

Г) Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика для принятия Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

Д) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по истечении двух месяцев с момента окончания срока, установленного подп. «г» п. 5.1.8 Договора, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом с момента составления одностороннего акта о передаче Квартиры у Участника долевого строительства возникают обязанности, предусмотренные п. 5.1.3 Договора, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Многоквартирного дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок, указанный в Договоре, не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

Застройщик вправе составить Акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.8 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи возвращено сообщение Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.1.9. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.10. В случае увеличения Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в связи с увеличением площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ более чем на 5% (пять процентов), Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи Квартиры недостающую сумму в соответствии с п. 3.5. Договора.

5.1.11. До подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется никого не вселять в Квартиру, в том числе не устанавливать другую входную дверь в Квартиру, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.

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

5.2.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения на указанные виды деятельности.

5.2.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства I очереди строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче;
- срок начала передачи и принятия Квартиры, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.8 Договора;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.8. Договора;

- данные о **фактическом** адресе Многоквартирного дома, общей приведенной площади, общей и жилой площадей Квартиры и Цене договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ Многоквартирного дома.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до «01» июля 2019 года, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома путем размещения необходимой информации на сайте <http://www.lidgroup.ru/>.

5.2.5. Застройщик обязуется осуществлять целевое использование части денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, направленных на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо до составления одностороннего акта Застройщика о передаче Квартиры, предусмотренного подп. «д» п. 5.1.8. Договора, несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в связи с уменьшением приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, более чем на 5% (пять процентов), Застройщик обязан в соответствии с п. 3.5. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий настоящего Договора.

5.2.8. Застройщик обязуется в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства доверенности, указанной в п. 5.1.6. настоящего Договора, нотариально удостоверенного согласия супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит, а также предоставления Застройщику уведомления Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства в пользу Застройщика покрытого безотзывного аккредитива в соответствии с п. 3.3.1. настоящего Договора, подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области пакет документов, необходимый и достаточный для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.9. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п. 3.2. Договора считаются оказанными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Исполнение предусмотренных Федеральным законом обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом права аренды Земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды с правом выкупа, указанного в п. 1.1. Договора, и залогом строящегося на этом земельном участке Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Федеральным законом, а также в соответствии со ст.12.1, ст. 15.2. Федерального закона страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, содержатся в проектной декларации.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора, указанных в разделе 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, согласованных Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с Федеральным законом.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных

работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.8. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

7.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом.

## **8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ**

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

8.2. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

В случае переноса срока ввода I очереди строительства Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в срок не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Квартиры (п.2.2. Договора) направляет Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока ввода в эксплуатацию и необходимости подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.3. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом.

При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 10.7. Договора.

8.4. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, полученных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении договора.

8.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

8.6. Стороны установили, что настоящий Договор совершен под отлагательным условием. Непредставление Участником долевого строительства в адрес Застройщика документов, указанных в п. 5.2.8. Договора, **в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года** означает, что обязательство Застройщика обратиться за государственной регистрацией Договора не возникло. Стороны признают, что в указанном случае Застройщик не признается уклоняющимся от государственной регистрации Договора, Договор считается не заключенным, а права и обязанности Сторон из Договора не считаются возникшими. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о том, что Договор не был заключен, при этом по истечении пяти рабочих дней с момента направления такого уведомления Застройщик вправе по своему усмотрению распоряжаться правами на Квартиру.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по строительству Многоквартирного дома.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

9.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

9.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. В случае решения Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Квартире в соответствии с предлагаемым Застройщиком перечнем отделочных работ до момента подписания акта приема-передачи Квартиры, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, регламентирующее проведение отделочных работ Застройщиком, а также стоимость указанных работ. При выполнении указанных работ переустройство и перепланировка Квартиры не допускаются. В этом случае Цена договора увеличивается на сумму выполненных Застройщиком отделочных работ. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации не подлежат.

10.2. В случае изменения проекта строительства, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположения в Квартире инженерного оборудования, изменения приведенной площади Квартиры в пределах 10 % от указанной в п. 1.2. настоящего Договора приведенной площади Квартиры, изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства измененную копию плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены договора, за исключением случая, предусмотренного п. 3.5. Договора.

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

10.4. Все споры, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения Стороной Договора.

В случае невозможности разрешения споров в претензионном порядке, включая отказ другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучение ответа на направленную претензию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения Стороной, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд.

10.5. Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней обо всех изменениях своих платежных и почтовых реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, признаются надлежащим исполнением обязательств по Договору.

10.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору по адресу Стороны-получателя, указанному в разделе 11 Договора, заказным письмом, либо вручены Стороне – получателю под расписку.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем Договоре.

10.8. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

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

- 1) Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме (Приложение № 1);
- 2) График платежей (Приложение № 2);
- 3) Техническое состояние и комплектация Квартиры (Приложение № 3).

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

от Застройщика:

**ООО «Лидер Групп Недвижимость»**

ИНН 4703132760, КПП 470301001

ОГРН 1124703012477

место нахождения: 188643, Ленинградская область,

Всеволожский район, г. Всеволожск, шоссе Дорога

Жизни, строение 11, помещение 3, офис 3

почтовый адрес: 196247, Санкт-Петербург,

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/-----/  
(подпись)

площадь Конституции, дом 7  
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"  
г. Санкт-Петербург БИК 044030790  
Расчетный счет: 40702810790160001194  
Кор.счет: 30101810900000000790  
**Генеральный директор**  
**ООО «Лидер Групп Недвижимость»**  
\_\_\_\_\_/Гайденко С.Н./

**Реквизиты для перечисления  
денежных средств:**

**ООО "Янтарь"**

ИНН 4703132960

КПП 470301001

ОГРН 1124703013335

Юр. адрес: 188689, Ленинградская область,

Всеволожский район,

Промзона Янино,

Промышленный проезд, д.13

**ПАО "Банк "Санкт-Петербург"**

**г. Санкт-Петербург**

**БИК 044030790**

**Расчетный счет: 40702810290550001741**

**Кор.счет: 30101810900000000790**

Приложение №1

к Договору ---/--г участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли  
САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер: 47:07:0722001:510 от «--» ---- 2018 года

**Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме  
(I очередь строительства)**

**КОРПУС**

Назначение Квартиры: жилое

Тип Квартиры: ---комнатная

Условный номер квартиры:

Этаж:

Секция:

Строительные оси:

**График платежей**

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
1	в течение 14-ти рабочих дней с момента заключения Сторонами настоящего Договора (т.е. с момента государственной регистрации Договора) путем исполнения покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива в пользу Застройщика, открытого Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.3.1. Договора	

**От Застройщика:**  
Генеральный директор  
ООО «Лидер Групп Недвижимость»  
\_\_\_\_\_/Гайденко С.Н./  
(подпись)

**Участник долевого строительства:**  
\_\_\_\_\_/-----/  
(подпись)

**I. Техническое состояние и комплектация квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:**

- наличие входной двери с одним замком, без установки межкомнатных дверей;
- электрооборудование: с устройством межквартирной разводки под электричество, с установкой электрического счетчика (опечатан двумя заводскими пломбами); без установки осветительных приборов и электроплиты;
- ГВС, ХВС, канализация, отопление: с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с смонтированными выпусками разводки холодного и горячего водоснабжения с установленными заглушками, стыки канализационных стояков зачеканены, канализационные выпуски оборудованы пробками, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды; без установки смесителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, без разводки горячего и холодного водоснабжения;
- вентиляция: с устройством квартирной вентиляции;
- оконные блоки: с установкой стеклопакетов;
- противопожарная защита: цоколи автономного противопожарного извещателя выставлены;
- полы: без производства работ по выравниванию полов;
- стены, потолок: без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без штукатурки стен;
- остекление балконов, лоджий: в зависимости от выполнения указанного вида работ.

**Характеристики Многоквартирного дома:**

Вид: жилое;

Этажность: 2-15, 18 этажей;

Назначение: Многоквартирный дом со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным гаражом, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, детским театром;

Общая площадь многоквартирного дома: 38941,9 м<sup>2</sup>;

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

- наружные стены многослойные несущие ж/б с утеплением минераловатной и облицованные искусственным камнем или тонкослойной штукатуркой;
- многослойные самонесущие из кирпича с утеплением минераловатной плитой и облицованные искусственным камнем или тонкослойной штукатуркой;
- перекрытия – монолитная ж/б плита.

Класс энергоэффективности: С;

Класс сейсмостойкости: для Санкт-Петербурга и Ленинградской области не нормируется.

**II. Правила проведения отделочных работ в квартире, правила переустройства и перепланировки квартиры.**

1. Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Квартиры и за ущерб, причиненный владельцам иных квартир, Многоквартирному дому привлеченными Участником долевого строительства лицами для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) Квартиры. Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно предоставленным в управляющую организацию спискам, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ. В случае нарушения привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима в Многоквартирном доме или правил выполнения строительных работ, установленных Застройщиком, допуск указанных лиц в Многоквартирный дом прекращается.

2. Остекление балконов (лоджий) Квартиры допускается только после согласования с управляющей организацией.

3. При проведении работ, связанных с изменением системы вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Многоквартирного дома, работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации, Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные государственные органы, а также в управляющую организацию проект проведения таких работ. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов и фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы, прокладки трубопроводов водопровода и канализации оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет управляющей организации исполнительную документацию; акты освидетельствования; копии паспортов; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ и пр. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и заключения договора между управляющей организацией и поставщиком энергоресурсов.

4. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 3 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

5. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.