

## Договор № --МАГ/--18Г

участия в долевом строительстве второго этапа строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования (корпусы 2, 3, 4) по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 30, (западнее Васильевского острова, квартал 27)

г. Санкт-Петербург

«--» ----- 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Лидер Групп»**, именуемое в дальнейшем «Агент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 10 июня 2013 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137847221170, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78№009000305, место нахождения: 195197, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Проспект Полустровский, д. 28, Литер В, офис 5, ИНН 7841484183, КПП 780401001, в лице Генерального директора Гайдено Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, Агентского договора №01-А/ГАВ/07-18 от 02 июля 2018 года и Доверенности серии 78 АБ №4711765 от 26.07.2018 года, от имени и по поручению **Общества с ограниченной ответственностью «Морская Строительная Компания»** (ИНН 7810577180, КПП 781001001, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.02.2010 за ОГРН 1107847013614, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серия 78 № 007661159, местонахождение: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 715), именуемого в дальнейшем «**Застройщик**», 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,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) второго этапа строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования, (корпусы 2, 3, 4) по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 30, (западнее Васильевского острова, квартал 27) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002923:94 площадью 66 972 кв. м., расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, тер. Невская губа, участок 30, (западнее Васильевского острова, квартал 27), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов) (далее по тексту - Земельный участок) осуществить второй этап строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования (корпусы 2, 3, 4) (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод 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.

Земельный участок предназначен для строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 № 1430 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории Невской губы Финского залива западнее Васильевского острова, ограниченной Западным скоростным диаметром, границей территориальной зоны ТД1\_2\_2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территориальной зоны ТД1\_2\_2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территориальной зоны ТД1\_2\_2, в Василеостровском районе" с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 № 1224, 27.06.2017 № 531 (Далее документация по планировке территории).

Участнику долевого строительства известно, что Застройщиком на Земельном участке завершено строительство первого этапа - корпуса 1 многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования, что подтверждается выданным Застройщику разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 21.03.2018 № 78-02-08-2017.

Участник долевого строительства подтверждает свое участие в строительстве исключительно второго этапа Многоквартирного дома.

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

Объектом долевого строительства по Договору является жилое помещение - квартира в Многоквартирном доме, характеристики которых 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. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Квартира имеет следующие характеристики:

Корпус	Строительные оси	Секция	Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь кв. м. (за искл. площади балкона/лоджии)	Жилая площадь, кв. м.	Кухня, кв.м.	Площадь помещений 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
<b>3</b>											

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. Строительная готовность и техническое состояние 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

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № ТН-5-12 от 29.12.2017 (далее – Договор купли-продажи), заключенного между Застройщиком и Акционерным обществом «Терра Нова» (ИНН 7842336090, ОГРН 5067847029113), о чем в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесена запись регистрации № 78:06:0002923:94-78/033/2018-3 от 05.02.2018, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.02.2018.

На день подписания Договора в отношении Земельного участка в ЕГРН зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

1) водоохранная зона водного объекта площадью 6351 кв. м.;

2) ипотека Земельного участка (залог) в силу закона в пользу участников долевого строительства в обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве Многоквартирного дома;

3) ипотека Земельного участка в пользу Акционерного общества «Терра Нова» (ИНН 7842336090, ОГРН 5067847029113) в обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору купли-продажи;

б) Застройщиком получено разрешение на строительство Многоквартирного дома № 78-002-0093.3-2014, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 24.04.2018 (далее – Разрешение на строительство);

в) проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме, размещена в сети «Интернет» на сайте <http://www.lidgroup.ru>.

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются 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). Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства предоставление всех гарантий и выполнение условий, установленных вышеуказанным Федеральным законом.

1.6. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.7. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, планируемый Застройщиком – **до 20 ноября 2022 года**. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

## 2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, Квартира 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 30 июня 2023 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Квартиры), но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Общая приведенная площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, 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 общей приведенной площади Квартиры не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая приведенная площадь Квартиры по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Квартиры, указанного в п. 1.2. Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической площади Квартиры по результатам кадастровых работ, от общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

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

2.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной декларации (п.п. «в» п. 1.4. Договора) и не включает в себя в том числе следующие объекты:

- встроенно-пристроенные нежилые помещения в Многоквартирном доме, в том числе встроенно-пристроенные помещения, предназначенные для размещения и обслуживания объекта дошкольного образования (ОДО) на 140 мест, а также часть Земельного участка, предназначенную для размещения нормативного количества детских прогулочных и спортивных площадок, площадью, определенной в соответствии с действующими нормативами РФ для ОДО на 140 мест;
- встроенный подземный гараж;
- внешние сети и объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. ТП, объекты благоустройства, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

2.6. Состав общего имущества Многоквартирного дома включает: вентиляционные камеры, техническое подполье, помещения для консьержа, лестницы, тамбуры, межквартирные коридоры, вестибюли, лифтовые холлы, индивидуальный тепловой пункт, электрощитовые, мусоросборные камеры; иное имущество в соответствии с действующим законодательством.

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

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства:

2.7.1. Выражает свое согласие на образование по усмотрению Застройщика нового земельного участка из Земельного участка путем его раздела, предназначенного для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома;

2.7.2. Выражает согласие на прекращение залога в отношении земельных участков, образованных путем раздела Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома с его участием, государственную регистрацию прекращения ипотеки таких земельных участков, и на государственную регистрацию залога (ипотеки) в пользу Участника долевого строительства земельного участка, на котором за счет средств Участника долевого строительства осуществляется строительство Многоквартирного дома.

Участнику долевого строительства известно и он согласен, что залог Земельного участка, возникающий у него в соответствии с 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 Российской Федерации», распространяется исключительно на земельный участок, сформированный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, в долевом строительстве которого Участник долевого строительства принимает участие и не распространяется на иные участки, образованные по усмотрению Застройщика из Земельного участка.

2.7.3. Дает свое согласие Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом, включая, но не ограничиваясь следующим: согласие на передачу Земельного участка в залог (ипотеку), последующий залог (ипотеку); согласие на передачу Земельного участка полностью либо в части в аренду; а также согласие на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

2.7.4. Дает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства).

2.7.5. В соответствии с Разрешением на строительство и Документацией по планировке территории в Многоквартирном доме предусмотрено создание встроенно-пристроенного объекта дошкольного образования.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на осуществление в случае необходимости государственного кадастрового учета части Земельного участка, необходимой для эксплуатации объекта дошкольного образования, либо на образование из Земельного участка нового земельного участка для эксплуатации объекта дошкольного образования, а также согласие на государственную регистрацию залога (ипотеки) в пользу Участника долевого строительства земельного участка, образованного в результате раздела Земельного участка под размещение Многоквартирного дома и государственную регистрацию прекращения ипотеки земельного участка для эксплуатации объекта дошкольного образования.

### **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).**

Цена Квартиры определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.

**По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры равна --- (----) 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:

- Банк Получателя:

- Исполняющий банк:

- Получатель: ООО «МСК»

- 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 Санкт-Петербургу, 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.

3.3.2. Оставшаяся сумма в размере уплачивается Участником долевого строительства в соответствии с Графиком платежей, согласованному Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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 и выполнения обязательств, установленных п. 3.3.1. Договора, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

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 приведенной 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 общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. При этом при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая приведенная площадь Квартиры, определенная после проведения кадастровых работ.

3.6. Денежные средства, уплаченные по Договору Участником долевого строительства в счет возмещения затрат на строительство Многоквартирного дома, 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 исполнение обязательств Застройщика по Договору купли-продажи Земельного участка (пп. «а» п. 1.4.), 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 в отношении 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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. 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 их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Стороны определили, что в случае несогласия 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.

#### **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, в порядке и в срок, 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. Право распоряжения Квартирой возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

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 обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией 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 Санкт-Петербургу по вопросу осуществления государственной регистрации настоящего Договора, выданную указанным Застройщиком физическим лицам; нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит; 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, по подаче и получению пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.6. 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 электрошита и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.

5.1.7. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Квартиру в следующем порядке:

А) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, ценным 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. 5.1.7. 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. 5.1.7 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 Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства 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. 5.1.7. Договора, осуществляет осмотр Квартиры на предмет соответствия их параметрам, указанным в пунктах 1.2., 1.3. настоящего Договора, что фиксируется в смотровой справке, которая составляется в отношении Квартиры 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 смотровых справок 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. 5.1.7. Договора, Квартиры 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. 5.1.7. 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.

5.1.8. 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.

5.1.9. В случае увеличения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. настоящего Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи Квартиры недостающую сумму в соответствии с п. 3.5. Договора.

5.1.10. До подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется не устанавливать другие входные двери в Квартиру, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.

5.1.11. 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. За оказанные Агентом услуги по юридическому сопровождению сделки, составление необходимых документов, подготовку и подачу на государственную регистрацию пакета документов, необходимого и достаточного для государственной регистрации договора уступки права требования, подачи документов в регистрирующий орган и их получение Участник долевого строительства обязуется уплатить Агенту сумму в размере 3% (три процента) от Цены договора, установленной п. 3.1. Договора, но не более 150 000,00 рублей. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## **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 Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче;

- сроки начала передачи и принятия Квартиры, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.7. Договора;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.7. Договора;

- данные о постоянном адресе Многоквартирного дома, общей приведенной площади Квартиры и Цене Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома и Квартиры.

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 30 июня 2023 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/> либо на ином официальном сайте Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона.

5.2.5. Застройщик обязуется осуществлять целевое использование части денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, направленных на возмещение затрат на строительство объектов 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. 5.1.7. Договора, несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. настоящего Договора, в связи с уменьшением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, 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. 5.1.5. 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 Санкт-Петербургу пакет документов, необходимый и достаточный для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.9. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п. 3.2. и п.3.6. Договора, считаются оказанными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5.2.10. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

6.1. Исполнение предусмотренных Федеральным законом обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

- залогом Земельного участка;
- залогом строящегося на Земельном участке Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Федеральным законом;
- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору в соответствии с ч. 7, 17 ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ, со ст. 12.1, ст. 15.2. Федерального закона. Исполнение Застройщиком указанной обязанности подтверждается Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-15655/2018 от 15 марта 2018 г., заключенным Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», действующим в соответствии с Лицензией на осуществление страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016 г.

6.2. Выгодоприобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства. В случае осуществления Участником долевого строительства уступки прав и обязанностей по Договору выгодоприобретателем по договору страхования становится лицо, которое приобрело права и обязанности по Договору.

Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора, указанного 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. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.6. 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.

7.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.7. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

7.4. 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 органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

Расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также соглашений о его изменении или расторжении каждая из Сторон несет самостоятельно в размере, установленном законодательством РФ.

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 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. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав. При этом такие изменения и дополнения к Договору в отсутствие их государственной регистрации становятся обязательными для Сторон (у Сторон возникают права и обязанности согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ) с момента их подписания Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

8.4. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только 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. настоящего Договора. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.5. 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.

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

8.7. 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 Многоквартирного дома, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположения в Квартире инженерного оборудования, изменения общей приведенной площади Квартиры не более чем на 5 (пять) процентов от указанной в п. 1.2. настоящего Договора общей приведенной площади Квартир, изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Квартир, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора.

10.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на размещение на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство объектов со вспомогательными видами разрешенного использования, в том числе детской игровой площадки, ТП, объектов коммунального хозяйства и др.

10.4. Если иное не установлено Договором, 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.

10.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами в установленном действующим законодательством РФ порядке.

10.6. 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.

10.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору заказным почтовым отправлением или курьерской службой письмом с описью вложения, либо вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку:

- Застройщику по адресу: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 701;
- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

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 пункте Договора.

10.8. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр - Участнику долевого строительства, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

10.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующее приложение:

- 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, РКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.**

**от Застройщика:**

**ООО «Лидер Групп»**

ИНН 7841484183, КПП 780401001

ОГРН 1137847221170

ОКПО 20501359, ОКТМО 40330000000

местонахождение: 195197, г. Санкт-Петербург,

Проспект Полостровский, д. 28, Литер В, офис 5

ПАО "Банк "Санкт-Петербург"

г. Санкт-Петербург БИК 044030790

расчетный счет: 40702810590160001161

кор. счет: 30101810900000000790

**Генеральный директор**

**ООО «Лидер Групп»**

\_\_\_\_\_/Гайденко С.Н./

(подпись)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/---/

(подпись)

#### **Платежные реквизиты для уплаты Цены договора:**

получатель платежа: ООО «МСК»

ИНН 7810577180, КПП 781001001,

расчетный счет получателя:

к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве второго этапа строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования (корпусы 2, 3, 4) по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 30, (западнее Васильевского острова, квартал 27) от «--» ---- 2018 года

**Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме**

Этап: 2

Назначение Квартиры: жилое

Корпус: 3

Тип Квартиры: ----комнатная

Проектный номер Квартиры: ----

Этаж: --

Секция: --

Строительные оси: ----

к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве второго этапа строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования (корпусы 2, 3, 4) по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 30, (западнее Васильевского острова, квартал 27) от «--» ---- 2018 года

### 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	
2	-----	

от Застройщика:  
**Генеральный директор**  
**ООО «Лидер Групп»**

\_\_\_\_\_/Гайденко С.Н. /  
 (подпись)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/--/  
 (подпись)

к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве второго этапа строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования (корпусы 2, 3, 4) по адресу: Санкт-Петербург, Невская губа, участок 30, (западнее Васильевского острова, квартал 27) от «---» --- 2018 года

#### **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 **внутриквартирной** разводки под электричество, с установкой электрического счетчика (опечатан двумя заводскими пломбами); без установки осветительных приборов и электроплиты; с установкой электрического полотенцесушителя;
- 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 в соответствии с проектом дома.

#### **Основные характеристики Многоквартирного дома (Корпус 3):**

- вид: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования;
- назначение: жилое;
- этажность: 18;
- общая площадь: 87872,89 кв.м.;
- материал наружных стен: многослойные ж.б с утеплителем минераловатной плитой, облицованные искусственным камнем или тонкослойной штукатуркой, многослойные кирпичные с утеплителем минераловатной плитой, облицованные искусственным камнем или тонкослойной штукатуркой;
- материал поэтажных перекрытий: монолитное железобетонное
- класс энергоэффективности: нормальный, С по СП50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», нормальный, D по приказу Минстроя и ЖКХ РФ от 06.06.2016 г. № 399/пр;
- класс сейсмостойкости: не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

#### **II. Правила проведения отделочных работ в Квартире, правила переустройства и перепланировки.**

**1.** Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Квартиры и за ущерб, причиненный владельцам иных помещений, 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.** 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.

**3.** Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 2 настоящей Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

**4.** 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 его в прежнее состояние.