

**ДОГОВОР №Д-ОС-.....  
участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

..... 201... года

**Общество с ограниченной ответственностью «Средний 83», (далее – Застройщик)** ИНН 7801562477/КПП 780101001, место нахождения: 199106, Санкт-Петербург, Средний пр., дом 83, литер «А», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 07 декабря 2011 г. за основным государственным регистрационным номером 1117847549962 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008416847), в лице **Генерального директора Шашинной Татьяны Анатольевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин\ка РФ** ....., ..... года рождения, место рождения: ....., пол ....., паспорт ..... выдан ....., код подразделения ....., зарегистрированный\ая по адресу: ....., (далее – **Участник долевого строительства**), с другой стороны,

совместно именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **Многофункциональный комплекс (корпуса 1, 2, 3 и 4)** (далее – **«Объект строительства»** или **«Комплекс»**), и после получения Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства (далее – **«Объект долевого строительства»**), характеристики которого определены пунктом 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Строительство осуществляется на земельном участке площадью 10169 кв.м., расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 83, лит. А, имеющем кадастровый номер 78:06:0002089:21** (далее – «Земельный участок»).

Основные характеристики Объекта строительства: Корпус 1 – количество этажей - 3, общая площадь – 2152,01 кв.м., класс энергетической эффективности – «В»; Корпус 2 и 3 - количество этажей – 4-5, общая площадь – 15 865,76 кв.м., класс энергетической эффективности – «С»; Объект строительства находится в зоне сейсмичности, на которую действия СП не распространяются; Корпус 4 - количество этажей –2, общая площадь – 100,32 кв.м.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом. После завершения строительства Объекту строительства будет присвоен адрес в установленном законом порядке.

1.2. Объектом долевого строительства является нежилое помещение (далее - **«Апартамент»**), расположенное в Объекте строительства, со следующими характеристиками:

№ Корпуса	Подъезд (секция)	Этаж	Условный №	Тип	Общая площадь по проекту (м.кв.)	Количество комнат	Строительные оси

а также общее имущество, входящее в состав Комплекса, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2.1. План Объекта долевого строительства и местоположение на этаже отражено на поэтажном плане и выделено цветом, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.2.2. В процессе строительства возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также самого Объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

1.2.3. Условный номер Объекта долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по кадастровому учету, после получения Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004 (далее по тексту – «**Закон №214-ФЗ**»).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 12.12.2011, о чем в ЕГРП 10.01.2012 г. сделана запись за № 78-78-33/066/2011-210, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 78-АЖ №449530, выданным 10.01.2012 г.

2.2.2. Разрешение на строительство №78-002-0075.2-2013 от 19.10.2017 г. выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (взамен ранее выданного №78-002-0075.1-2013 от 28.10.2015 г.).

2.2.3. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика <http://loftnasrednem.ru>.

2.3. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору: в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке Объект строительства. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Застройщика в порядке и в объеме, установленном Законом №214-ФЗ.

## 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта строительства и получения Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления **в собственность**, с указанием основных характеристик Объекта долевого строительства в соответствии с техническим планом Объекта строительства, который является приложением к Разрешению на ввод Объекта в эксплуатацию (согласно п. 10.1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ).

Застройщик обязуется не позднее **30 июня 2019 года** ввести в эксплуатацию Многофункциональный комплекс (корпуса 1, 2, 3 и 4) и не позднее трех месяцев после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а так же общее имущество Объекта строительства (включая земельный участок, занятый Объектом строительства и необходимый для его использования) по Акту приема-передачи.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (включая земельный участок, занятый Объектом строительства и необходимый для его использования), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

3.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства (как залогодержатель) в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие Застройщику (как собственнику-залогодателю) на передачу в залог третьим лицам земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Комплекса, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств третьих лиц (в том числе, но не исключительно по договорам займа, кредита) для строительства Объекта строительства согласно Разрешению на строительство, указанному в п.2.2.2 настоящего Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку, в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

Участник долевого строительства уведомлен о предусмотренном проектом строительства межевании земельного участка на самостоятельные земельные участки под Корпус 1, под Корпуса 2 и 3, под корпус 4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на образование земельных участков путем раздела земельного участка, указанного в пункте 1.1 Договора, или выделения из него земельных участков, необходимых для размещения объектов инфраструктуры, в т.ч. электросетевых объектов ПАО «Ленэнерго»; на образование земельных участков в соответствии с разрешительной документацией, включая образование самостоятельных земельных участков (путем раздела): 1) под Корпус 1(1 этап строительства) - проектной площадью 2097 кв.м., с установлением сервитута для обеспечения доступа (право прохода и проезда) к участку под Корпусами 2-3 (2 этап строительства); 2) под Корпуса 2-3 – проектной площадью 7981 кв.м., с установлением сервитута для обеспечения доступа (право прохода и проезда) под корпусом 4; 3) под Корпус 4 (2 этап строительства) - проектной площадью 91 кв.м., а так же на регистрацию прав Застройщика на образуемые земельные участки и на прекращение права Застройщика на исходный земельный участок, указанный в пункте 1.1 Договора. Границы образуемых участков определены в Межевом плане, подготовленном кадастровым инженером 30.12.2016г., фактические площади и границы земельных участков подлежат уточнению на основании кадастрового учета.

- на совершение Застройщиком всех иных действий, связанных с образованием земельных участков, в т.ч. на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной соответствующей документации;

- на прекращение ипотеки, возникшей на основании настоящего Договора, в отношении исходного земельного участка и образуемых земельных участков, не занятых частью Объекта строительства - соответствующим Корпусом, указанным в п. 1.2. Договора, в котором непосредственно располагается Объект долевого строительства. Ипотека в пользу Участника долевого строительства в порядке и объеме, установленном Законом №214-ФЗ, на вновь образованный земельный участок, на котором строится указанный в п. 1.2 Корпус, сохраняется.

В случае необходимости и/или по запросу Застройщика, Участник долевого строительства обязуется предоставить нотариально заверенное согласие на совершении вышеуказанных действий, или предоставить соответствующие заявления в компетентные органы, в т.ч. в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, в срок не позднее 14 календарных дней с даты соответствующего запроса Застройщика.

3.4. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций (ПАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал СПб», АО «Теплосеть СПб» и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение специализированных организаций в соответствии с техническими условиями. При невозможности исполнения указанного поручения (в т.ч. отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта строительства поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта строительства, как общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

#### **4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (далее – «Цена Договора»), составляет ..... (.....) рублей\ля 00 копеек (НДС не облагается).

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика.

4.2.1. Стороны устанавливают следующие правила расчетов по Аккредитиву.

**В срок не позднее 5 (пяти) дней** с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика (далее - Аккредитив), на следующих условиях.

Вид Аккредитива	Покрытый, безотзывный
Плательщик	ФИО Дольщика
Банк – Эмитент/Исполняющий Банк	
Банк Получателя	
Получатель	
Условия оплаты	Без акцепта
Срок действия Аккредитива	120 (.....) дней с даты открытия

Оплата по аккредитиву (раскрытие аккредитива) производится не позднее 7 дней по предоставлению в Исполняющий банк Застройщиком или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов:

- **Подлинник или копия** настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации Договора.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие Аккредитива и за исполнение Аккредитива, а так же за его продление в случае необходимости, оплачивает Участник долевого строительства.

4.2.2. В случае если настоящий Договор не будет зарегистрирован, денежные средства с Аккредитива будут возвращены Участнику долевого строительства по истечении срока действия Аккредитива.

4.2.3. В случае если к дате истечения срока действия Аккредитива настоящий Договор не будет выдан с государственной регистрации, Участник обязуется продлить срок действия аккредитива на срок не менее 90 (девяносто) дней.

В случае если Застройщик не сможет получить денежные средства с Аккредитива по причинам, вызванным действиями Участника долевого строительства, а так же в случае, если Аккредитив окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрации в связи с истечением срока действия Аккредитива, Участник долевого строительства обязан произвести оплату в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика **в срок не позднее 10 (десяти) дней**. В данном случае, датой исполнения обязательства по оплате Цены Договора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет.

4.2.4. В случае возникновения сомнений у Исполняющего банка в тождестве документов, предоставляемых для оплаты по Аккредитиву (раскрытие Аккредитива) Участник долевого строительства обязуется подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по Аккредитиву в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

4.2.5. В случае если в течение 7 (Семи) дней с даты подписания настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии Аккредитива в соответствии с условиями настоящего Договора, обязательства сторон, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, считаются прекращенными, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик вправе привлекать денежные средства третьих лиц в отношении Апартаментов.

4.2.6. В случае намерения Участника долевого строительства изменить условия Аккредитива Участник долевого строительства представляет в Банк соответствующее распоряжение.

Банк уведомляет Застройщика и запрашивает его согласие (акцепт) на изменение условий Аккредитива. По получении согласия Застройщика Банк исполняет распоряжение Участника на внесение изменений в условия Аккредитива. При этом внесения изменений в Договор не требуется.

Датой исполнения обязательства по оплате Цены Договора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Объект долевого строительства во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. Участник долевого строительства вправе уступить (в том числе в части) и/или иным образом передать свои права по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо и/или обременить Объект долевого строительства и/или свои права по Договору правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе уступить (в том числе в части) права требования неустойки и иных штрафных санкций по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав (в том числе требований) по настоящему Договору до момента полной оплаты Цены договора допускается только с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, с предварительного письменного согласия Застройщика. После регистрации сделки по уступке Стороны в срок не позднее трех рабочих дней обязаны уведомить застройщика о состоявшейся уступке с приложением документа, подтверждающего данный юридический факт.

Все действия для регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по настоящему Договору производит Участник долевого строительства (совместно с лицом, принимающим права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно и за свой счет.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в течение 15 календарных дней, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические и фактические действия, связанные с подготовкой к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанный в п. 1.2 настоящего Договора Объект долевого строительства в следующем порядке:

А) Застройщик, в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, письменно не менее, чем за 30 дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, уведомляет Участника долевого строительства о получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом №214-ФЗ;

Б) Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней после получения уведомления Застройщика, если иной срок не указан в уведомлении, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства, и явиться в офис Застройщика, находящийся по адресу, указанному в уведомлении, для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

В) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в пп. Б настоящего пункта, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения данного срока вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества Комплекса признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Объекта долевого строительства в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.8. настоящего Договора.

5.1.7. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.8. Участник долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе в одностороннем порядке Застройщиком в соответствии с п. 5.1.6 настоящего Договора) несет расходы по оплате содержания Объекта долевого строительства и общего

имущества Объекта строительства, а также расходы по оплате коммунальных услуг (далее – расходы на содержание).

5.1.9. У Участника долевого строительства, в целях оплаты расходов на содержание, возникает обязанность или подать заявление о вступлении в члены кооператива/товарищества, созданного в целях управления и обслуживания общего имущества Объекта строительства или заключить договор с управляющей компанией, и Участник долевого строительства вправе оплатить авансовый платеж исходя из расчета 1 000 (Одна тысяча) рублей за 1 кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, указанной в документах органа кадастрового учета. Данные денежные средства в дальнейшем будут зачтены в счет оплаты расходов на содержание.

5.1.10. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта строительства (в т.ч. установка/замена кондиционеров, решеток, остеклений и пр.).

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

### **5.2. Застройщик обязуется:**

5.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором, в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Дольщиком, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Объекта договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Объекта в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Дольщиком денежных средств;
- обеспечивает получение Дольщиком объекта долевого строительства (Апартаментов);
- представляет интересы Дольщика перед всеми участниками строительства Объекта, выполняя все необходимые действия и формальности.

5.2.2. Принимает от Дольщика в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Апартаментов. Денежные средства Дольщика, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, относятся к средствам целевого финансирования, не являются доходом Застройщика (пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не подлежат обложению НДС по основаниям, указанным в пп. 1 п. 2 ст. 146.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик использует полученные от Дольщика денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Апартаментов и общего имущества Объекта, а также на оплату услуг и затрат Застройщика.

К затратам, необходимым для целей строительства (создания) Объекта и объекта долевого строительства - Апартаментов и общего имущества Объекта (далее – «Цели строительства»), относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе расходы на:

- строительство (создание) Объекта строительства и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, включая, но, не ограничиваясь оплатой приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов, а также оплатой работ Генподрядной организации, подрядным и субподрядным организациям, оказания услуг по ведению авторского надзора, технического надзора и пр.;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта строительства и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и ввод их в эксплуатацию, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) Объекта строительства и (или) иных объектов недвижимости и вводом их в эксплуатацию, включая, но не ограничиваясь:
- оплату целевых кредитов, займов и процентов по ним, которые могут фактически использоваться в целях строительства Объекта;
- возмещение управленческих и коммерческих расходов Застройщика, в т.ч. расходов на рекламу проекта, оплату услуг по привлечению дольщиков, оплату маркетинговых, аудиторских и юридических услуг;
- возмещением затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта строительства и (или) иных объектов недвижимости;
- возмещением затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта строительства и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение

государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- возмещением затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта строительства и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

5.2.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

5.2.4. Обеспечить качество Апартаментов и Объекта согласно настоящему Договору и проектной документации, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

5.2.5. Уведомить Дольщика в соответствии с пп. А п. 5.1.6. настоящего Договора о готовности к передаче Апартаментов.

5.2.6. При условии исполнения Дольщиком обязанностей, установленных п. 4.1 Договора, передать Дольщику по Акту приема-передачи Апартамент, в порядке и срок, установленные Договором. Застройщик считается исполнившим свое обязательство по передаче Апартаментов с момента подписания двустороннего Акта приема-передачи Апартаментов, либо при наступлении обстоятельств, указанных в пп.В п. 5.1.6 Договора.

Застройщик имеет право передать Дольщику Апартамент досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.7. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

5.2.8. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу его нотариально удостоверенной копии и/или оригинала, для возможности государственной регистрации прав собственности Дольщика на Апартамент.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи по Объекту строительства.

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

Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в абзаце втором настоящего пункта), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока(ов) внесения Цены Договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, в следующих случаях:

6.2.1. Просрочка внесения платежа более чем два месяца - в случае, если уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

6.2.2. Просрочка внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца - в случае, если уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период (график).

6.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.6. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. В случае если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий Договора и обязательных требований, указанных в ч.1 ст. 7 Закона 214-ФЗ, Стороны руководствуются нормами ч. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ.

6.5. В случае нарушения обязанности по п. 5.1.10 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

## **7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами предусмотренных им обязательств.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

В срок не позднее 7 (семи) календарных дней Участник долевого строительства предоставляет представителям, указанным Застройщиком, нотариально оформленную доверенность и все необходимые для государственной регистрации документы для осуществления этими представителями функций по государственной регистрации Договора.

В случае если в указанный срок необходимые документы не будут предоставлены Участником долевого строительства, настоящий Договор признается Сторонами не подписанным (не заключенным и не порождающим правовых последствий ввиду одностороннего отказа Участника долевого строительства от заключения и исполнения Договора) на 8 (восьмой) календарный день без составления дополнительных документов, а обязательства Сторон, в т.ч. связанные с государственной регистрацией, полностью прекратившимися, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. Застройщик вправе привлекать денежные средства любых третьих лиц в отношении указанного Объекта долевого строительства.

7.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

Во всех иных случаях расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего Договора.

Во всех случаях расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии виновных действий со стороны Застройщика, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 15 (Пятнадцать) % от Цены Договора. Застройщик удерживает данную неустойку из подлежащей возврату Участнику долевого строительства денежной суммы, внесенной ранее в качестве Цены Договора.

7.3. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. 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.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с нормами процессуального законодательства.

8.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

8.4. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для

Застройщика, один экземпляр – для Банка, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора.

8.5. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 г. настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику (далее по тексту настоящего пункта «Оператор») на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Оператору данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью представления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Оператором услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Также Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Оператора. В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе" Участник долевого строительства дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в т.ч. посредством sms-уведомлений. **Для физ лиц**

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

**9.1. Приложение № 1** – План Объекта долевого строительства и местоположение на этаже.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик  
**ООО «Средний 83»**,  
ИНН 7801562477  
КПП 780101001,  
ОГРН 1117847549962  
место нахождения: 199106, Санкт-Петербург,  
Средний пр., дом 83, литер «А»  
Р/с 407 028 100 350 000 046 60  
В ПАО «Банк Санкт-Петербург»  
г. Санкт-Петербург  
К/с 301 018 109 000 000 007 90  
БИК 044030790  
Генеральный директор

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ Шашина Т.А.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ЭТАЖЕ**

**Корпус – ; Подъезд –; Этаж – ; Условный номер – :**

**Примечание:** при описании местоположения и характеристик Объекта в п. 1.2 Договора привязка наружных границ Объекта к строительным осям производится в соответствии с проектной документацией, при этом поперечные (обозначение цифрами) и продольные (обозначение буквами) координационные (строительные) оси указываются или по границе Объекта (совмещение стены Объекта с координационной осью) или по координационной оси, находящейся **за границами** Объекта. Дополнительно расположение Объекта (его границы) обозначено цветом (п. 1.2.1 Договора).

Застройщик  
**ООО «Средний 83»**

Участник долевого строительства

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Шашина Т.А.

\_\_\_\_\_