

**ДОГОВОР № 00/00-00/Кп\_**

**участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9), кадастровый номер земельного участка 78:13:0007420:1052**

Дата заключения: «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СтройТрестГалант-2» (ООО «СтройТрестГалант-2»), зарегистрировано 12 мая 2012 г. за ОГРН 1127847263235, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008598312 от 12 мая 2012 года, адрес местонахождения: 195269, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 62, корпус 4, пом. № 35, ИНН 7804485252, в лице Директора Панькова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, пол - \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_ года, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_; именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:**

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «СтройТрестГалант-2», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

**Земельный участок** – земельный участок, площадью 75 244 кв.м., расположенный по адресу: . г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 78:13:0007420:1052.**

**Многоквартирный дом** – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9).. Указанный адрес является адресом Многоквартирного жилого дома на период его строительства. В соответствии с Решением № 60493-32 от 16.08.2018 года, выданным Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга Правительства Санкт-Петербурга, Многоквартирному дому присвоен адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, Малая Бухарестская улица, дом 12, строение 1. Строительство (создание) Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство в 5 (пять) этапов. Ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком поэтапно, с получением отдельного разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из 5 (пяти) этапов строительства (создания) Многоквартирного дома.

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

**этажность** 8, 14 этажей (в том числе подвал);

**общая площадь** 239 882,60 кв.м. (все этапы строительства),

**материал наружных стен:**

подвал (1-4 этапы строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экструдированного пенополистирола;

1 этаж (1 - 4 этапы строительства) - монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих минплит, с облицовкой кирпичом;

2 - 13 этаж (1 - 4 этапы строительства) – из поризованных керамических блоков с наружным слоем кладки из фасадного поризованного кирпича.

подвал (5 этап строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экструдированного пенополистирола;

1 - 7 этаж (5 этап строительства) – монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих минплит на 1 этаже, с облицовкой кирпичом, со второго по седьмой этажи без утепления стен кроме лифтовых шахт;

**материал поэтажных перекрытий:** монолитные железобетонные;

**класс энергоэффективности:** С;

**класс сейсмостойкости** – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

**Участники долевого строительства** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

**Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Этапы строительства** - строительство (создание) объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

**Разрешение на строительство** – документ, выданный Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «20» июня 2018г № 78-017-0222-2018, в порядке, предусмотренном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и дающий Застройщику право осуществлять строительство (создание) Многоквартирного дома, в соответствии с которым строительство (создание) Жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9), кадастровый номер земельного участка 78:13:0007420:1052 осуществляется в пять этапов.

**Квартира** - жилое помещение Многоквартирного дома, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным) после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

**Приведенная площадь балконов, лоджий, террас** – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех остекленных лоджий, неостекленных лоджий с понижающим коэффициентом - **0,5**
- общая площадь всех остекленных балконов, всех неостекленных балконов, террас с понижающим коэффициентом - **0,3**

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

**Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**Смотровой лист** – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Квартиры) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной

документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

**Акт приема-передачи** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

**Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**Окончание этапа строительства Многоквартирного дома** – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию соответствующего этапа строительства (создания) Многоквартирного дома, выданного уполномоченным на то государственным органом.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**1.2.** Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Квартира»), со следующими характеристиками:

блок	Номер	Строительные оси	Этаж	Подъезд (секция)	Общая площадь Квартиры, кв.м	Общая приведенная (проектная) площадь Квартиры, кв.м	Кол-во комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
								Условный номер комнаты	Проектная площадь, кв.м	Наименование помещения	Проектная площадь, кв.м
X	X	XX-XX	X	X	00,00	00,00	X	Комната 1	00,00	кухня	0
										санузел	0
								Комната 2	00,00	коридор	0
										лоджия (к=0.5) /балкон (к=0.3) (приведенная)	0

**1.2.1.** Указанный номер Квартиры является предварительным номером, присвоенным Квартире на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным) Квартире будет присвоен постоянный номер.

**1.2.2.** Площадь Квартиры, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

**1.2.3.** Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (*Приложение № 1*).

**1.2.4.** Техническое состояние, в котором Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (*Приложение № 2*).

**1.3.** По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Квартиры, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Квартиры, площадь Квартиры), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в городе Санкт-Петербурге, точное расположение Объекта долевого строительства (Квартиры) в Многоквартирном доме.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 78-017-0222-2018, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «20» июня 2018г. Срок действия разрешения – до «14» августа 2024г.;

- Заключение № 277/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга «17» декабря 2018 г.

- Соглашение о мене земельных участков № 2м-2016 от 24.06.2016 года.

2.3. Земельный участок обременен ипотекой в пользу Публичного Акционерного Общества «Банк Санкт-Петербург» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ИНН 7831000027, ОГРН 1027800000140, (далее - «Банк»), на основании Договора об ипотеке №0155-18-020081-1 от «10» декабря 2018 года. Договор об ипотеке №0155-18-020081-1 от «10» декабря 2018 года заключен в обеспечение исполнения обязательства Застройщика по возврату целевого кредита для строительства (создания) Многоквартирного дома, предоставленного Застройщику Банком на основании Кредитного Договора № 0155-18-005786 от «10» декабря 2018г.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена договора составляет 00,00 ( ) рублей.

При расчете Цены договора учтена Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения (квартиры) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 00,00 ( ) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года - 00,00 ( ) рублей, но не ранее даты государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года - 00,00 ( ) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств в момент внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

**3.3 Цена договора подлежит изменению при следующем условии:**

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на 2% и более (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), будет больше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:**

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Техничко-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

## **5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

## **6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

*6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:*

**6.4.1.** Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

**6.4.2.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

**6.4.3.** По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровый лист. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

**6.4.4.** После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровый лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа, подтверждает отсутствие со Стороны Участника долевого строительства, претензий по качеству Объекта долевого строительства.

**6.4.5.** Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан в течение семи рабочих дней с даты подписания Смотрового листа принять Объект долевого строительства, подписав Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

**6.4.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, в срок, предусмотренный п. 6.1 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**6.4.7.** В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**7.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**7.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

## 9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Государственная регистрация настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производится Застройщиком за счет собственных денежных средств при условии предоставления Участником долевого строительства документов необходимых и достаточных для проведения регистрации.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает



Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**9.6.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

**10.2.** Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона 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», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**10.3.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о необходимости наложения на Земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9), кадастровый номер земельного участка 78:13:0007420:1052, залогодержателем которого является Участник долевого строительства на основании Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», следующих обременений: сервитутов (права лиц на ограниченное пользование чужим земельным участком) и правом аренды, для дальнейшей эксплуатации следующих объектов недвижимости и объектов инженерной инфраструктуры:

- Отдельно стоящее сооружение газовой котельной;
- Отдельно стоящее сооружение Распределительной трансформаторной подстанции РТП;
- Отдельно стоящее сооружение Трансформаторной подстанции ТП (1);
- Отдельно стоящее сооружение Трансформаторной подстанции ТП (2);
- Отдельно стоящее сооружение Трансформаторной подстанции ТП (3);
- Многоквартирный жилой дом,

возводимые в настоящее время на вышеуказанном земельном участке.

Участник долевого строительства согласен на наложение обременения правом аренды и сервитутами (правами лиц на ограниченное пользование чужим земельным участком) Земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9), кадастровый номер земельного участка 78:13:0007420:1052, в том числе на наложение обременения сервитутами и/или правом аренды в отношении части земельного участка под отдельно стоящие сооружения трансформаторных подстанций, распределительной трансформаторной подстанции, газовой котельной, так и на наложение обременения сервитутами и/или правом аренды в отношении части земельного участка, выделенного под многоквартирный жилой дом, на котором располагается отдельно стоящие сооружения трансформаторных подстанций, распределительной трансформаторной подстанции, газовой котельной, а также дает согласие на проведение любых кадастровых работ на земельном участке, в любой момент времени по усмотрению Застройщика, как до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**10.4.** Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», который включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

**10.5.** Обязательства Застройщика по уплате обязательного отчисления (взноса) по настоящему Договору в компенсационный фонд, формирование которого осуществляется публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в размере, предусмотренном требованиями действующего законодательства Российской Федерации, полностью исполнены Застройщиком до государственной регистрации настоящего Договора.

**10.6.** Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Застройщиком.

Для осуществления государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику следующие документы:

- доверенность (по образцу, предоставленному Застройщиком), удостоверенную нотариусом, дающую право лицам, указанным Застройщиком, подать от имени Участника долевого строительства Договор в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр);
- иные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и приема Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства имеет право передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в соответствии с действующим законодательством РФ, для осуществления Застройщиком необходимых действий для государственной регистрации права собственности, а также выдать доверенность на осуществление указанных действий лицам, указанным Застройщиком.

Застройщик не несет ответственности за действия территориального органа, осуществляющего государственную регистрацию (Росреестра), а также не несет ответственности за правильность оформления Участником долевого строительства документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ для регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Действия, предусмотренные настоящим пунктом, Застройщик совершает без какой-либо дополнительной оплаты со стороны Участника долевого строительства. Расходы на подготовку доверенности, а также иных документов, необходимых для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, подготовка которых не отнесена действующим законодательством Российской Федерации к обязанностям Застройщика, несет Участник долевого строительства.

**10.7.** Земельный участок был передан в залог Банка в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) Многоквартирного дома, в состав которого входят объекты долевого строительства. Застройщиком получено согласие Банка на удовлетворение его требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст.13 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». С момента передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, право залога, возникшее на основании Договора с Банком, не распространяется на данный объект долевого строительства.

**10.8.** В связи с поэтапным вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома и последующей поэтапной постановкой на кадастровый учет жилых и нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, ввод в эксплуатацию которых осуществляется Застройщиком в составе последующих этапов строительства, Участник долевого строительства выражает согласие на постановку на кадастровый учет помещений Многоквартирного дома, вводимых в эксплуатацию в составе последующих очередей строительства, а также на изменение (увеличение) площади здания Многоквартирного дома.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### Застройщик

ООО «СтройТрестГалант-2»  
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,  
Кондратьевский пр., дом 62, корпус 4, лит. А, пом. № 35  
ИНН 7804485252 КПП 780401001  
р/с 40702810990550001818  
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»  
Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
кор. счет 30101810900000000790  
БИК 044030790

### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

Фамилия

\_\_\_\_\_

Имя

\_\_\_\_\_

Отчество

Для оплаты цены договора необходимо указать:

#### Назначение платежа

Оплата за долевое участие в строительстве жилья  
по Договору № 00/00-00//Кп\_от 00.00.20 г.  
за Фамилия Имя Отчество  
(НДС не облагается).

Адрес для корреспонденции:

Телефон: \_\_\_\_\_

Генеральный директор  
ООО «СтройТрестГалант-2»

Подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ПАНЬКОВ А.Е.

Оформитель: \_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
к Договору № 00/00-00//Кп участия в долевом строительстве  
жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями  
и встроенно-пристроенными автостоянками,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9),  
кадастровый номер земельного участка 78:13:0007420:1052  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

блок	Номер	Строительные оси	Этаж	Подъезд (секция)	Общая площадь Квартиры, кв.м	Общая приведенная (проектная) площадь Квартиры, кв.м	Кол-во комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
								Условный номер комнаты	Проектная площадь, кв.м	Наименование помещения	Проектная площадь,
											кв.м
X	X	XX-XX	X	X	0	0	X	Комната 1	0	кухня	0
										санузел	0
								Комната 2	0	коридор	0
										лоджия (k=0.5) /балкон (k=0.3) (приведенная)	0

План квартиры на этаже

**Застройщик**

Директор  
ООО «СтройТрестГалант-2»

\_\_\_\_\_ **ПАНЬКОВ А.Е.**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Инициалы

\_\_\_\_\_  
подпись

**Приложение № 2**

к Договору № 00/00-00//Кп участия в долевом строительстве  
жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями  
и встроенно-пристроенными автостоянками,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9),  
кадастровый номер земельного участка 78:13:0007420:1052  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства (Квартира) передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок в кухне и санузлах;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- без установки электрических полотенцесушителей;

в соответствии с проектом:

- установлены оконные конструкции без подоконников и откосов;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка;
- смонтирована система отопления Квартиры, установлены индивидуальные счетчики в МОП;
- ввод ХВС и ГВС в Квартиру;
- установлены стояки канализации;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов;
- установлены индивидуальные счетчики ГВС (горячего водоснабжения) в МОП;
- установлены индивидуальные счетчики ХВС (холодного водоснабжения) в МОП;
- установлены индивидуальные счетчики электрической энергии в МОП;
- установлены пожарные извещатели над входной дверью.

**Застройщик**

Директор  
ООО «СтройТрестГалант-2»

\_\_\_\_\_ **ПАНЬКОВ А.Е.**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Инициалы*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

