

## ДОГОВОР № (номер ДДУ)

участия в долевом строительстве жилого дома со встроенными помещениями

г. Санкт-Петербург

(дата ДДУ)

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2», ИНН 7804611980/КПП 780201001, зарегистрированное МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, основной государственный регистрационный номер 1177847399014, место нахождения: 194354, г. Санкт-Петербург, Северный пр., д. 4, корп. 1, лит. А, пом. 6Н, офис 22, именуемое далее «Застройщик», в лице Генерального директора Смирнова Николая Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(дольщики преамбула), именуемый в дальнейшем «Дольщик»/ «Дольщики», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

### 1. Общие положения и правовая основа договора

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, действующими на дату подписания настоящего договора (далее - «Закон»).

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома (далее - «Объект») на основании разрешения на строительство № 78-012-0433-2018 от 10.10.2018 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 9 409 м<sup>2</sup> с кадастровым № 78:12:0007208:5651 (далее - «Земельный участок») по следующему адресу: г. Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 57, указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен фактический адрес.

1.3. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – **I квартал 2021 года**. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок до **30 сентября 2021 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.4. Земельный участок с кадастровым № 78:12:0007208:5651 принадлежит Застройщику на праве Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 13/ЗКС-10382 от 15 марта 2018 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав 09 апреля 2018 г. за № 78:40:0007208:5651-78/040/2018-2.

1.5. Официальный сайт Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещена информация, предусмотренная Законом № 214-ФЗ: <https://gavan-dom.ru/>. В числе прочих, предусмотренных Законом № 214-ФЗ документов на указанном сайте размещена:

- проектная декларация по Объекту, включая ее первоначальную редакцию, утвержденную Застройщиком 01.01.2019 г. и размещенную в сети Интернет на сайте <https://gavan-dom.ru/>. Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Дольщик с проектной декларацией ознакомлен.

### 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить Объект на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства - квартиру, указанную в пункте 2.2. настоящего Договора (далее – «Объект долевого строительства», «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и в установленный Договором срок принять Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Дольщику в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество во комнат	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь балкона/лоджии, м <sup>2</sup> с понижающим коэффициентом	Общая приведенная площадь квартиры	Строительные оси
(секция)	(этаж)	(номер проектный)	(количество во комнат или студия)	(площадь общая)	(жилая площадь)	(площадь ВП с учетом коэф)	(приведенная площадь)	(ось горизонт от)-(ось горизонт до)/(ось вертикал от)- (ось вертикал до)

Расположение Квартиры на этаже строящегося Объекта с указанием предусмотренных Законом основных характеристик Квартиры отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Указанная в настоящем пункте площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

2.3. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 5 % и меньше размера общей площади, указанного в п. 2.2. Договора, не является существенным.

2.4. Характеристики Квартиры в части наличия отделки указаны в Приложении № 2 к Договору. Отделочные работы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, включены в стоимость Квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п.4.2. Договора.

### **3. Имущественные права Сторон**

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Квартиру, указанную в п.2.2 Договора, по Акту приема-передачи Квартиры для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании Акта приема-передачи Квартиры Дольщик получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнений и изменений к нему, несут Стороны в соответствии с законодательством РФ.

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

3.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты денежных средств (Раздел 4 настоящего договора). Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи Квартиры до полной оплаты денежных средств, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры. Если оплата произведена Дольщиком после истечения установленного договором срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента полной оплаты Дольщиком Квартиры.

3.6. Дольщики не приобретают также долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты Цены договора, указанной в пункте 4.2 настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиком Цены договора к моменту окончания строительства Объекта Дольщик не вправе требовать предоставления им иной квартиры/помещения в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесенных ими в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела им в натуре части какой-либо квартиры/помещения или приобретения иной квартиры/помещения на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения денежных средств и, соответственно, срока передачи Квартиры, либо путём расторжения настоящего договора.

### **4. Цена договора**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по Договору, определен Сторонами из расчета **(стоимость метра цифрами) (стоимость метра прописью)** за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной п. 2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора. НДС не облагается.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком за Квартиру (далее – Цена договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1. Договора, и составляет **(стоимость договора цифрами с копейками) (стоимость договора прописью)** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства.

4.3. Цена договора не привязана жёстко к стоимости строительства единицы площади Квартиры или Объекта, т.к. зависит от множества факторов, в частности от типа Квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, кроме того, она рассчитывается при заключении договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от Графика оплаты (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей, индивидуальных особенностей оплаты и т.п.).

4.4. Стороны договорились, что Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 5.4. Договора.

4.5. Оплата Цены Договора производится Дольщиком в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.6. Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Дольщиков на строительство Объекта. При этом стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная Цена договора, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.) в соответствии с условиями настоящего договора.

Денежные средства Дольщика, уплаченные по Договору, направляются на возмещение затрат Застройщика на проектирование и строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Дольщика, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению. При этом под услугами Застройщика Стороны понимают:

- управленческие расходы Застройщика (оплата труда, аренда имущества, содержание офиса и вычислительной оргтехники, размещение и потребление отходов производства, расчеты по страхованию, услуги связи, коммунальные расходы);
- коммерческие расходы Застройщика, в том числе расходы на рекламу Объекта, оплату услуг по привлечению дольщиков, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством Объекта;
- расходы, связанные с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним;
- иные расходы Застройщика, связанные с передачей Объекта долевого участия Дольщику, передачей общего имущества в многоквартирном доме управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между ценой договора, указанной в п. 4.2 Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта. Часть средств Дольщиков, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

## **5. Порядок оплаты цены договора**

5.1. Дольщик производит оплату Цены Договора (долевого взноса), указанной в п. 4.2. Договора, любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе посредством аккредитива, в соответствии с графиком оплаты, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

5.2. Положения пункта 5.1.1 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включенное в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.1.1. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчетах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.3. Дольщик обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Дольщик вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты, при этом Цена договора, указанная в п. 4.2. Договора, не меняется.

5.4. Если после проведения обмеров Квартиры уполномоченным органом ее площадь (площадь всех частей квартиры, включая площади балконов, лоджий с понижающим коэффициентом) будет отличаться от общей приведенной площади квартиры, указанной в п.2.2. Договора, более чем на 1 (один) м<sup>2</sup>, как в большую, так и в меньшую сторону, Застройщик уведомляет Дольщика о вышеуказанных изменениях, а Дольщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения уведомления доплатить Застройщику (Застройщик выплатить Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.2.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров уполномоченного органа. При этом стоимость разницы определяется исходя из цены за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры (предусмотренной п. 4.1. настоящего договора).

5.5. При осуществлении платежей по Договору Дольщик обязуется указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № (номер ДДУ) от (дата ДДУ), НДС не облагается».

В случае осуществления платежей третьим лицом, Дольщик обязуется обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № (номер ДДУ) от (дата ДДУ) за (полное ФИО дольщиков), НДС не облагается».

5.6. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Дольщик несет самостоятельно.

## **6. Права и обязанности Сторон**

### **6.1. Права и обязанности Дольщика:**

6.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

6.1.2. Дольщик имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п.1.3. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.1.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Дольщик обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.5. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.4. Договора.

6.1.6. Дольщик обязан в срок не более 15 календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.7. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.8. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Дольщика.

6.1.9. Дольщик обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.10. Дольщик обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.1.11. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

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

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.2.3. и п.5.4. Договора вернуть Дольщику излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. Передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2.4. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

6.2.6. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## **7. Порядок передачи квартиры**

7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком в соответствии с требованиями действующего законодательства. Уведомление может быть вручено Дольщику лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте <https://gavan-dom.ru/>.

Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

7.3. В случае неявки Дольщика в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или не подписание Дольщиком акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Дольщиком и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Дольщик до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Дольщик осуществляет повторный осмотр Квартиры и подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

7.5. Дольщик, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

Подписание акта приема-передачи Квартиры одним из Дольщиков признается надлежащей приемкой Квартиры обоими Дольщиками.

7.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта приема-передачи Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Дольщик по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере ключевой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического (более 2-х раз) нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

## **9. Действие и расторжение договора**

9.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном с разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Дольщиком в срок, установленный пунктом 6.1.9. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Дольщика намерения на заключение данного Договора. При этом указанный в пункте 6.1.9. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Дольщика.

Застройщик, при неполучении документов от Дольщика в установленный пунктом 6.1.9. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Дольщика или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона.

В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется 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 Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры.

9.6. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 8 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона и отражает договорённость сторон.

#### **10. Форс-мажор**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

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

#### **11. Заключительные положения**

11.1. В силу статей 13-15 Закона земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признается заложенным Дольщиком и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона обязательств Застройщика. Права Дольщиков, как залогодержателей, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

11.2. Дольщики также дают свое согласие на последующий залог земельного участка и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.2. настоящего договора.

11.3. Дольщик поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций (ПАО «Ленэнерго» и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение ГУП «Водоканал» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

11.4. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную 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, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.5. Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в настоящем договоре или в законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

11.6. Дольщик не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.7. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде 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.

11.8. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.10. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, два экземпляра - Застройщику, один - для Дольщика, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Расположение Квартиры на этаже на плане (этаж) этажа Объекта».
2. Приложение № 2 «Характеристики Квартиры».
3. Приложение № 3 «График платежей».

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«МИ2»**

ИНН 7804611980

КПП 780201001

ОГРН 1177847399014

Юридический адрес: 194354, г. Санкт-Петербург,  
проспект Северный, дом 4, корпус 1, лит. А, пом.  
6Н, офис 22

Расчетный счет № 40702810855000035675

БИК 044030653 к/сч 30101810500000000653

Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Н.В. Смирнов

**Дольщик:**

(паспортные данные дольщика)

(телефоны)

(подпись дольщика)

**Приложение № 1 к Договору № (номер ДДУ) от (дата ДДУ)  
участия в долевом строительстве жилого дома со встроенными помещениями**

**Расположение Квартиры на этаже на плане (этаж) этажа Объекта**

(поэтажный план)

Границы Квартиры выделены красным.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Н.В. Смирнов**

(подпись дольщика)



**Приложение № 2 к Договору № (номер ДДУ) от (дата ДДУ)  
участия в долевом строительстве жилого дома со встроенными помещениями  
Основные характеристики Объекта:**

Вид	Объект многоэтажной жилой застройки (высотная застройка). Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж
Назначение	Жилой.
Этажность	13(12 + подземный этаж).
Общая площадь*	23 134,59 кв.м.
Материал наружных стен	- монолитный железобетон, слой утеплителя, слой штукатурки. - поризованный камень, слой утеплителя, слой штукатурки.
Материалы поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон.
Класс энергоэффективности	А.
Класс сейсмостойкости	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

**Характеристики Квартиры:**

Описание квартиры		
Двери квартирные	металлические	
Двери межкомнатные	ламинированные	
Стены	прихожая и комнаты	Обои под покраску
	кухня и коридор	Обои под покраску
	Ванная и санузел	Керамическая плитка
Полы	жилые комнаты	ламинат
	кухня и коридор	ламинат
	ванная и сан. узел	Керамическая плитка
	плинтуса для комнат и коридора	ПВХ
Потолки	коридор	окраска водоэмульсионной краской белого цвета
	кухня и жилые комнаты	окраска водоэмульсионной краской белого цвета
	ванная и сан. узел	окраска водоэмульсионной влагостойкой краской белого цвета
	балконы и лоджии	-
Санитарно-техническое оборудование	ванная и сан. узел	ванна
		смеситель в ванной
		унитаз
		умывальник в ванной комнате
кухня	без установки электрической плиты и кухонной мойки	
Инженерное оборудование		установка розеток, выключателей
		отопительные приборы: стальные радиаторы белого цвета
	осветительные приборы	Комнаты, кухня, кладовка – электрический патрон
		Коридор – электрический патрон
		ванная и санузел – влагозащищенный светильник
	на балконах и террасах - не установлены	

**Застройщик:**

**Дольщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Н.В. Смирнов

(подпись дольщика)

### ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. По соглашению Сторон цена договора составляет (цена квартиры цифрами) (цена квартиры прописью). НДС не облагается.

2. Сторонами согласован следующий график платежей по Основному договору:

№	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
1	(стоимость договора цифрами с копейками) (стоимость договора прописью)	Не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора.
Итого	(стоимость договора цифрами с копейками) (стоимость договора прописью)	

3. Расчетная цена одного квадратного метра составляет (стоимость метра цифрами) (стоимость метра прописью), НДС не облагается.

Застройщик:

Дольщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Н.В. Смирнов

(подпись дольщика)