

**Д О Г О В О Р № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Концерн «Питер»**, ИНН 7826108410, КПП 783801001, зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт - Петербурга от 10 декабря 2001 года № 168594, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 1027810246750, в лице Генерального директора Петрова М.Ю., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

**г.р.** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, гражданство РФ, паспорт РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, место регистрации и адрес для получения корреспонденции: **гор. Санкт-Петербург**, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства, Дольщик**, с другой стороны (совместно 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» (далее по тексту - Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным объектом дошкольного образования и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Типанова, дом 21, литера А (далее - Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № 78-011-0304.1-2016 от 12 апреля 2018 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 68762 кв.м., с кадастровым номером 78:14:0764501:24 (далее по тексту - Земельный участок), по следующему адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Типанова д.21, лит. А .

**Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:**

- **вид:** Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенной дошкольной образовательной организацией и встроенно-пристроенным подземным гаражом;

- **назначение:** жилое;

- **этажность:** 1-3-10-14-16-24, 24 наземных, 3 подземных;

- **общая площадь всего Объекта:** 125 280.6 м<sup>2</sup>

- **материал наружных стен:** В лоджиях - Газобетонные блоки с утеплением и тонкослойной штукатуркой, Основной фасад - Пустотелый кирпич с системой вентилируемый фасад с облицовкой керамогранитом;

- **материал межэтажных перекрытий:** монолитный железобетон;

- **класс энергоэффективности Объекта:** А;

- **данные о сейсмостойкости Объекта:** не нормируется для Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее - Объект долевого строительства или Квартира.

1.4. Планируемый срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию 2 квартал 2021 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Земельный участок с кадастровым номером 78:14:0764501:24 принадлежит застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности бланк № 78-АЖ 477534 от 26.01.2012 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.01.2012 года сделана запись регистрации № 78-78-34/010/2011-241.

1.6. Проектная декларация Объекта опубликована 03 ноября 2016 года в газете «Санкт-Петербургский КУРЬЕР № 43(806) и на сайте Застройщика: <http://piter.house/>

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Участнику долевого строительства застрахована в соответствии со ст. 15.2. Закона.

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте Застройщика: <http://piter.house/>

1.9. В силу ст.ст.13-15 Закона земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Участнику долевого строительства и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст.13 Закона обязательств Застройщика.

Права Участника долевого строительства, как залогодержателя, порядок обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п. 1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Строительный номер квартиры	Номер секции	Этаж	Кол-во комнат	Строительные оси	Общая проектная площадь квартиры (кв.м.)	Проектная площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Общая приведенная площадь (кв.м)

Общая приведенная площадь квартиры состоит из суммы Общей площади квартиры и площади балконов и лоджий, рассчитанной с учетом коэффициентов: для остекленной лоджии – 0,5; для остекленного балкона и остекленной террасы - 0,3;

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1)

2.3. Окончательная общая площадь Квартиры, подлежащая оплате в соответствии с настоящим Договором, определяется 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.

## 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в общую совместную **Общая совместная собственность указывается при заключении договора супругами, НЕ ИМЕЮЩИМИ БРАЧНОГО ДОГОВОРА** (общую долевую собственность).

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства 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. Право **общей совместной** **Общая совместная собственность указывается при заключении договора супругами, НЕ ИМЕЮЩИМИ БРАЧНОГО ДОГОВОРА** (общую долевую собственность)

собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством.

Одновременно с правом общей совместной [Общая совместная собственность указывается при заключении договора супругами, НЕ ИМЕЮЩИМИ БРАЧНОГО ДОГОВОРА] (общую долевую собственность).

собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право общей совместной [Общая совместная собственность указывается при заключении договора супругами, НЕ ИМЕЮЩИМИ БРАЧНОГО ДОГОВОРА] (общую долевую).

собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

В состав общего имущества в Объекте строительства не входят:

- Детская образовательная организация;
- Кабинет врача общей практики;
- Подземный гараж;
- Встроенные нежилые помещения.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права общей совместной [Общая совместная собственность указывается при заключении договора супругами, НЕ ИМЕЮЩИМИ БРАЧНОГО ДОГОВОРА] (общую долевую собственность).

собственности на Квартиру.

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

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, на строительство в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, включая вспомогательные объекты недвижимости, на межевание Земельного участка, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек за один квадратный метр Общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.5. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 12 Договора, либо иным, не запрещенным законом способом.

5.1.1. Оплата части цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек производится Дольщиком из собственных средств. Оставшаяся часть цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей за счет

Отформатировано: Основной текст2, По левому краю, Разрешить отрывать абзац, Разрешить разрывать абзац, Поз.табуляции: 0,75 см, по левому краю

Отформатировано: Шрифт: 11 пт, полужирный

Отформатировано: Основной текст2, По центру, Разрешить отрывать от следующего, Разрешить разрывать абзац, Поз.табуляции: 0,75 см, по левому краю

Отформатировано: Основной текст2, Разрешить отрывать от следующего, Разрешить разрывать абзац, Поз.табуляции: 0,75 см, по левому краю

Отформатировано: Основной текст2, По левому краю, Разрешить отрывать от следующего, Разрешить разрывать абзац, Поз.табуляции: 0,75 см, по левому краю

кредитных средств, получаемых Дольщиком согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ года (далее – «Кредитный договор»), заключаемого в городе Санкт-Петербурге между Дольщиком, ФИО СЗ (если применимо) и Публичным акционерным обществом «БИНБАНК» (место нахождения: Российская Федерация, 115172, г. Москва, ул. Котельническая набережная, 33, стр.1, 3-6 этажи, корреспондентский счет RUR\_30101810245250000117 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525117, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 323 от 18.11.2016 года) Акционерным коммерческим банком «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество), сокращенное наименование – АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), юридический адрес: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, ИНН – 7736046991, КПП – 770201001, ОГРН – 1027700024560, к/с – № 30101810500000000976 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2306 от 11.08.2015), почтовый адрес: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 1 (далее – «Банк»). Размер кредита и срок, на который предоставляется кредит, а также порядок погашения кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом определяются условиями Кредитного договора.

5.2. Цена договора оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву.

5.2.1. Настоящим пунктом устанавливаются правила расчетов по аккредитиву. Оплата цены Договора производится по безотзывному покрытому аккредитиву (далее – аккредитив), открываемому Дольщиком в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Дольщиком настоящего Договора, на следующих условиях:

- Сумма покрытия \_\_\_\_\_; [Сумма собственных средств+кредитных средств]
- Платательщик: \_\_\_\_\_; [ФИО Дольщика]
- Банк-эмитент: в Санкт-Петербургский филиал №2 ПАО «БИНБАНК»; АКБ «Абсолют Банк» (ПАО);
- Исполняющий банк: в Санкт-Петербургский филиал №2 ПАО «БИНБАНК»; АКБ «Абсолют Банк» (ПАО);
- Банк получателя: ФАКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО) САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Санкт-Петербурге;
- Получатель: **Общество с ограниченной ответственностью Концерн «Питер»**,
- Условия оплаты: без акцепта;
- Срок действия аккредитива: 180 (сто восемьдесят) дней с даты открытия.
- Способ извещения получателя средств об открытии аккредитива: сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем выпуска аккредитива.
- Срок перечисления денежных средств Получателю: в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора и представления Получателем средств (Застройщиком) следующих документов:
  - оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) ПАО «БИНБАНК», либо копии, заверенной Застройщиком, настоящего Договора, с наличием отметок органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо с наличием отметок органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заверенных нотариусом, о произведенной государственной регистрации настоящего Договора и о регистрации Залога права требования в силу закона, либо Ипотеки в силу закона, либо Ипотеки в силу закона права требования, либо Ипотеки.

5.2.2. Днем открытия аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива на условиях, предусмотренных п. 5.2.1. Договора, в адрес Застройщика.

5.2.3. В случае, если к моменту истечения срока аккредитива, условия аккредитива не будут выполнены и аккредитив не будет исполнен, денежные средства с аккредитива будут возвращены Дольщику по истечении срока действия аккредитива.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с п. 5.2.1 Договора, по причинам, вызванным действиями Дольщика, Дольщик будет обязан внести первую часть цены Договора, указанную в п. 2 Приложения N 2 к Договору (либо цену Договора в полном объеме, если Приложением N 2 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в реквизитах Застройщика в Разделе 12 Договора в срок, указанный в Приложении N 2 к Договору, а если к этому сроку настоящий Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в срок не позднее 1 (Одной) недели с даты государственной регистрации настоящего Договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит первую часть цены Договора (либо цену Договора в полном объеме, если Приложением N 2 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя

Отформатировано: Русский (Россия)

Отформатировано: Русский (Россия)

Отформатировано: Русский (Россия), выделение цветом

Отформатировано: Русский (Россия)

имел такую возможность (в частности, Застройщик или его представители не обратились вовремя в Исполняющий банк за исполнением аккредитива, хотя имели такую возможность), Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом, однако, Дольщик будет обязан уплатить её в течение 1 (Одной) недели по истечении срока действия аккредитива, указанного в пункте 5.1.2 Договора, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в срок не позднее 1 (Одной) недели с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.4. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в тождестве документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива) Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.5. В случае если к дате, указанной в Приложении N 2 к Договору для совершения очередного платежа, Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, Дольщик будет обязан произвести очередной платеж в срок не позднее 1 (Одной) недели с даты государственной регистрации настоящего Договора, и при этом он не будет считаться нарушившим срок оплаты очередной части цены договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.3. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.5.5. Договора в порядке, указанном в п.п. 6.1.4., 7.4, 7.5 Договора.

5.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств - дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

5.5. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая приведенная площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.6. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

6.1.2. Уступка Участником долевого строительства, не оплатившим в полном объеме Цены Договора, прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

6.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства 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.

6.1.4. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры и площади балкона/лоджии, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в течение 10 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

Отформатировано: не выделение цветом

Отформатировано: не выделение цветом

6.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику три подлинных экземпляра Договора, а так же ~~комплект документов необходимый и достаточный для обеспечения государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу, нотариальную доверенность на предоставление интересов участника долевого строительства в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что участник долевого строительства в браке не состоит; квитанцию об оплате государственной пошлины.~~

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.1.10. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Квартиры, вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет, за исключением случая, предусмотренного п. 7.6 Договора.

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 Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.2.3. и п.5.5. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств в течение 10 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до 31.12.2021 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.

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 Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.6. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, 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 строительства, 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 и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.2.7. Застройщик ~~вправе обязуется~~ осуществить регистрацию настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства доверенности и уплаты госпошлины, и предоставить Участнику долевого строительства оригинал Договора участия в долевом строительстве, прошедший регистрацию.

Отформатировано: не выделение цветом

## 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 к

передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче.

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

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

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры. Указанные меры применяются в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п. 7.2. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участником долевого строительства по указанному или почтовому адресу.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства 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. 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 и полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки в силу закона права требования, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя – [Акционерного коммерческого банка ПАО «Абсолют Банк» \(публичное акционерное общество\) БИНБАНК](#), на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, право получения которой, было оплачено за счет кредитных средств. [Государственная регистрация по Договору осуществляется при предоставлении Закладной и заявления о регистрации ипотеки в пользу Банка в отношении прав требования по Договору.](#)

9.3. При регистрации права собственности Дольщика (Заемщика) на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу ~~Акционерного коммерческого банка «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) ПАО «БИНБАНК»~~, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Дольщик (Заемщик). Права ~~Акционерного коммерческого банка «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) ПАО «БИНБАНК»~~ как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика (Заемщика) на Квартиру.

9.4. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.8. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.8. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.8. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.5 Дольщик не в праве уступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, а также обременять Квартиру правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Застройщика и Банка. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Уступка прав (требований) по Договору осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательства по Кредитному договору.

9.6 В случае расторжения Договора, а также внесения в него изменения Дольщик обязуется направить предварительное письменное уведомление Банку.

9.7. Расторжение заключенного Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

9.8. 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.

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

Возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае расторжения Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется путем перечисления их на Текущий счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «БИНБАНК» по следующим реквизитам: Получатель: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_, открытый в Акционерном коммерческом банке «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество), с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки.

#### 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. 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.

11.2. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, 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.

Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по экземпляру для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
Концерн «Питер»  
Местонахождение и почтовый адрес:  
190031, г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 3, литер. С, помещение 417  
тел: +7 (812) 3100316, +7 (812) 7404630  
ИНН 7826108410, КПП 783801001  
ОГРН 1027810246750  
р/сч 4070281000400001165740702810824510001209  
в Филиале Акционерного Коммерческого Банка  
«РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»(АО)САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
«Абсолют Банк» (ПАО) в г. Санкт-Петербурге-БИК  
04403085530703  
к/сч 301018109000000085530101810900000000703

### Застройщик:

\_\_\_\_\_/Петров М.Ю./

### Участник долевого строительства:

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/

Отформатировано: Шрифт: (по умолчанию) Times New Roman, 10,5 пт, не выделение цветом

Отформатировано: Шрифт: 10 пт

Отформатировано: Шрифт: (по умолчанию) Times New Roman, 10 пт, не выделение цветом

Отформатировано: Шрифт: (по умолчанию) Times New Roman, 11 пт, не выделение цветом

Отформатированная таблица

**Приложение № 1**  
**к Договору № \_\_/\_\_ участия в долевом строительстве**  
**от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_**

Расположение квартиры и ее границы

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Петров М.Ю./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**

**к Договору № \_\_/\_\_\_ участия в долевом строительстве**  
**от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_**

График оплаты Долевого вноса

Дольщик производит оплату Долевого вноса по следующему графику:

№ п/п	Дата (срок) платежа	Сумма платежа, рубли РФ
1	Оплата посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива. Аккредитив открывается в срок не более 2-х рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, не позднее _____	
	Итого	

Отформатировано: выделение цветом

\* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящий Договор по причинам, не зависящим от Застройщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Договора.

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Петров М.Ю./

\_\_\_\_\_ /

### Приложение № 3

к Договору № \_\_/\_\_\_ участия в долевом строительстве

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

Техническое состояние комплектация квартиры, передаваемой участнику долевого строительства по акту приема-передачи:

#### 1. Входная дверь

Установлена усиленная стальная дверь со звукоизоляционным заполнением и замком.

#### 2. Электрооборудование

Установлен квартирный электрощит с расчетным узлом учета электроэнергии, коммутационной и защитной аппаратурой для всех подключений. Установочное оборудование выполнено в следующем объеме:

- Розетки комнат, коридора, санузла/ванной, кухни по проекту.

Для подключения электроплиты выполнен подвод электропитания без установки розетки. Для осевых вентиляторов в квартирах последних двух этажей выполнен подвод электропитания без установки вентиляторов.

- Светильники в санузлах, ваннах, балконах. В комнатах установлена клемная колодка с крючком для подвеса люстры. В остальные помещения - патроны E27. Комплектация лампами 100%.

- Выключатели освещения для всех помещений.

- Шина дополнительного уравнивания потенциалов в ванной.

- Звонок с кнопкой входной зоны.

#### 3. Электрическая разводка

Выполнена разводка электроснабжения по квартире с установкой и подключением выше перечисленного электрооборудования.

#### 4. Холодное и горячее водоснабжение

Разводка системы горячего и холодного водоснабжения до квартирного счетчика, обеспечивающая ввод в квартиру холодной и горячей воды, с установкой запорных кранов, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним.

Полотенцесушители приняты электрические без приобретения и установки в ваннах.

#### 5. Канализация

Разводка системы канализации без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним (точка подключения с заглушкой).

#### 6. Отопление

Разводка системы отопления в стяжке пола с установкой радиаторов, снабженных термостатическим клапаном с термоголовкой.

#### 7. Вентиляция

Установка приточных клапанов в конструкции стеклопакетов.

#### 8. Оконные блоки

Установлены стеклопакеты (стеклопакеты двухкамерные, окна, выходящие на балкон с однокамерным стеклопакетом), оконные отливы из оцинкованной стали, подоконные доски.

9. Противопожарная защита

Установлены пожарные извещатели и оповещатели системы оповещения о пожаре.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире предусмотрен отдельный кран диаметром не менее 15 мм для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга обеспечивает возможность подачи воды в любую точку квартиры (не менее 15 м).

10. Полы

Пол монолитный, с подготовкой под чистовую отделку (выполнена стяжка)

11. Стены внутренние

Стены жилых комнат, кухни, с/у: несущие — монолитные, не несущие – гипсовые пазогребневые плиты с затиркой швов, с подготовкой под чистовую отделку

12. Потолки

Потолок монолитный с подготовкой под чистовую отделку

13. Остекление балконов и лоджий

Балкон/лоджия остеклены. Предусмотрены балконные двери.

14. Слаботочные системы

В соответствии с проектом: противопожарный минимум, точка подключения к социальной розетке (радио) в квартире.

Телефония (от ввода до этажных щитов).

Устанавливается розетки системы телевидения в комнате.

Устанавливается переговорно-замочное устройство (ПЗУ).

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СП, СНиП, ГОСТ.

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Петров М.Ю./

\_\_\_\_\_ /