

**ДОГОВОР № 67-К1Н-1**  
**участия в долевом строительстве**

Ленинградская обл.  
г. Кингисепп

« » 20 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Балт-Строй»**, в лице начальника отдела продаж **Кулешовой Софьи Леонидовны**, гражданки Российской Федерации, 31.10.1991 года рождения, место рождения: гор. Петропавловск-Камчатский, паспорт серии: 4012 № 538978, выдан ТП № 73 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не гор. Санкт-Петербурга, дата выдачи: 29.06.2012 г., код подразделения: 780-073, зарегистрированной по адресу: Камчатский край, гор. Петропавловск-Камчатский, ул. Вольского, д. 24, кв. 111, действующей на основании доверенности 78 АБ 5085064 от 12.09.2018 года, выданной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Башкировой Евгенией Владимировной и зарегистрированной в реестре за № 78/28-н/78-2018-3-976, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, , именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** с другой стороны,

в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

**Договор** – настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.

**Объект**, – Многоквартирный жилой дом, имеющий следующие характеристики:

Вид Объекта – многоэтажный дом;

Назначение Объекта – жилой;

Количество этажей в Объекте – 10 (подземные - 1, надземные - 9);

Общая площадь Объекта - 10 593,54 м<sup>2</sup>;

Материал наружных стен Объекта - газобетонные блоки;

Материал межэтажных перекрытий Объекта - монолитный бетон;

Класс энергоэффективности Объекта - В (высокий);

Класс сейсмостойкости Объекта - Согласно СП 14.13330.2011 Объект находится в не сейсмоопасной зоне. Не квалифицируется в соответствии с Приложением А СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81»;

Сумма общей площади всех жилых помещений – 7 671,90 м<sup>2</sup> ;

Количество жилых помещений - 133 шт., количество нежилых помещений – 26 шт., общая площадь встроенных коммерческих помещений - 47,2м<sup>2</sup>, общая площадь кладовых - 738м<sup>2</sup>;

Строительный адрес: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, ул. Воровского, д. 50, кор. 1.

**Земельный участок** - земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта. Кадастровый номер - 47:20:0903006:402, площадь 38 081 м<sup>2</sup>., расположен по адресу: Ленинградская

область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, ул. Воровского, д. 50 (категория земель - земли населённых пунктов) для строительства 10, 11 этажного жилого дома.

**Общее имущество в Многоквартирном доме** – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участникам долевого строительства, включающее в себя в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**Квартира** - жилое помещение определяемое в соответствии с Приложениями к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Разрешение на строительство Многоквартирного дома** – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

**Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома** – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

**Закон №214-ФЗ** – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

**Общая проектная площадь Квартиры** - сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

**Фактическая общая площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей Квартиры, определенная

по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

### **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.**

Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.2004.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома подтверждается:

- Разрешением на строительство №47-RU47507101-098K-2018 от 21.06.2018 г., выданным Службой государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
- Наличием зарегистрированного права аренды (Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 27.05.2016г., государственный регистрационный номер 03-05/6202 от 27.05.2016г.) Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, расположенный по адресу: Ленинградская область. Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, ул. Воровского, д. 50, кадастровый номер 47:20:0903006:402.
- Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика [www.balt-stroi.ru](http://www.balt-stroi.ru).
- Заключением уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской Области о соответствии Застройщика и проектной декларации, требованиям установленным Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.2004, размещенного в сети Интернет на сайте Застройщика [www.balt-stroi.ru](http://www.balt-stroi.ru).
- Положительным заключением экспертизы № 78-2-1-2-0014-18 от 10 апреля 2018 года.

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций построить Объект. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру в Объекте, далее «Квартира», описание которой содержится в пункте 1.2. настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (цену Договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный п. 4.1. настоящего договора.

Строительство Объекта осуществляется на Земельном участке.

1.2. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления в собственность.

Характеристики Квартиры:

назначение - жилое

этаж -  
общая площадь квартиры – м<sup>2</sup>  
количество комнат -  
площадь комнаты –м<sup>2</sup>  
площадь кухни –м<sup>2</sup>  
площадь коридора –м<sup>2</sup>  
тип санузла:  
площадь санузла –м<sup>2</sup>  
секция номер -  
условный номер (индекс) условный номер -  
строительные оси

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

План Квартиры, включающий её описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору. В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), включая площади балконов, лоджий и террас (с соответствующим коэффициентом), и именуется далее «площадь Квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро, либо Бюро технической инвентаризации (далее «ПИБ», «БТИ»), зафиксированных в Техническом паспорте вводящегося в эксплуатацию дома.

1.3. Квартира передаётся Участнику долевого строительства в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.4. На дату подписания настоящего Договора права на вышеуказанную квартиру не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

## **2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома «Объекта» в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию II квартал 2021 г.

2.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ.

2.1.3. В порядке, предусмотренном Договором, направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приёма-передачи в срок, установленный настоящим договором.

2.1.5. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.6. Предоставить в орган государственной регистрации документы необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, при условии полной оплаты долевого взноса (цены договора) и проведении окончательного взаиморасчёта между сторонами.

2.1.7. Передать Квартиру соответствующей по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

2.1.8. В период действия Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

## **2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. Внести долевой взнос (уплатить цену договора) в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в п. 4.3, настоящего Договора. При приёмке Квартиры произвести осмотр, по итогам которого подписать Акт осмотра Квартиры.

2.2.3. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приёма-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.6, настоящего Договора.

2.2.4. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг, - энерго, - электро, - тепло и - водоснабжения, с момента подписания акта приёма-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.6, настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру. Стороны признают, что приёмкой квартиры по акту приёма-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру в пользование и владение, что, в том числе, даёт ему доступ к потреблению услуг - энерго, - электро, - тепло, — водоснабжения, обеспеченных Застройщиком.

2.2.5. Нести все затраты на эксплуатационные услуги, связанные с содержанием общего имущества Объекта, начиная с даты подписания акта приёма-передачи Квартиры. Стоимость эксплуатационных услуг, подлежащих оплате Участником долевого строительства, рассчитывается исходя из тарифов, которые будут установлены организацией осуществляющей эксплуатацию Объекта, на момент оплаты.

2.2.6. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания Акта приёма-передачи Квартиры. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Квартиры. В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки Квартиры Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счёт Участника долевого строительства привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства

отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участнику долевого строительства несёт ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причинённых самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путём выдачи соответствующей доверенности, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру, после передачи её по Акту приёма-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Участник долевого строительства обязуется узнавать всю необходимую информацию о ходе строительства, а также о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче на сайте [balt-stroi.ru](http://balt-stroi.ru).

### 3. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства.

3.2. Уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи с одновременным переводом всех обязанностей на нового участника долевого строительства. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участников долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

3.3. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней.

### 4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **21.09.2021, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию**. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении, направленном ему в соответствии с п. 4.2. Договора. Передача Квартиры, осуществляемая после получения Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома не является досрочной.

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем

Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции, вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её приёмке в срок, указанный в таком уведомлении.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в уведомлении о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, составляет односторонний Акт приёма-передачи Квартиры.

4.5. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 4.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашения.

## **5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС (ЦЕНА ДОГОВОРА) СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

5.1. Общий размер долевого вноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (далее - «цена договора»), составляет: **руб. 00 коп.**

5.2. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства за счёт собственных средств в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Квартиры считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объёме на счёт Застройщика.

5.3. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определённый в п. 5.1. Договора, может измениться на сумму доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) площади Квартиры по результатам её инвентаризации Бюро технической инвентаризации. Стороны производят взаиморасчёты в случае расхождения с общей площадью по проекту более чем на 1,5 %, исходя из расчёта общей стоимости Квартиры руб. 00 коп. за 1 кв. м. Вышеуказанные расчёты оформляются путём подписания дополнительного соглашения с учётом возникшей разницы.

5.4. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика, которые расходуются в целях, предусмотренных ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004. Цена Договора изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного п.5.3. Договора. Участник долевого строительства обязан осуществить доплату за фактическое увеличение площади Квартиры до момента передачи Квартиры.

5.5. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого вноса. Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Участнику долевого строительства по Акту

приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счёт средств Участника долевого строительства производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.7. Застройщик обязуется использовать средства Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве долевого взноса по настоящему Договору, по своему усмотрению.

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанная в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Участником долевого строительства площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1, настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.3, настоящего Договора.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК, ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

6.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может незначительно отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры.

6.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть незначительно уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.



6.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт его создания, и соответственно, является доказательством надлежащего качества Объекта в целом и его соответствия СНиП и проекту согласно градостроительного кодекса РФ.

6.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Участнику долевого строительства в пользование, либо с момента передачи Участнику долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой участнику долевого строительства Квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

6.9. В случае, если квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, не соответствует требованиям, указанным в п. 6.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Участник долевого строительства имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;

6.10. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору избран Компенсационный фонд. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) на номинальный счет публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии требованиями Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определённом действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о её взыскании.

7.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определённом действующим законодательством на день исполнения обязательства, Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о её взыскании.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры (п. 4.1. Договора) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определённом действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о её взыскании.

7.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Участнику долевого строительства, или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определённом действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о её взыскании.

7.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 4.3 настоящего Договора. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником

долевого строительства к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить.

## **8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.6. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора осуществляется Застройщиком в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора.

8.7. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Если Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом.

9.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

9.3. В соответствии с законодательством право собственности на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Участнику долевого строительства и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, 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.

9.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

9.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

9.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путём переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передаётся на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

9.8. Участник долевого строительства даёт своё согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

9.9. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из сторон (два экземпляра – Застройщику), один для передачи для хранения в органе государственной регистрации прав.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участникам долевого строительства несёт Застройщик.

10.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

10.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путём переговоров. При не достижении согласия спор передаётся на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

10.4. Приложения:

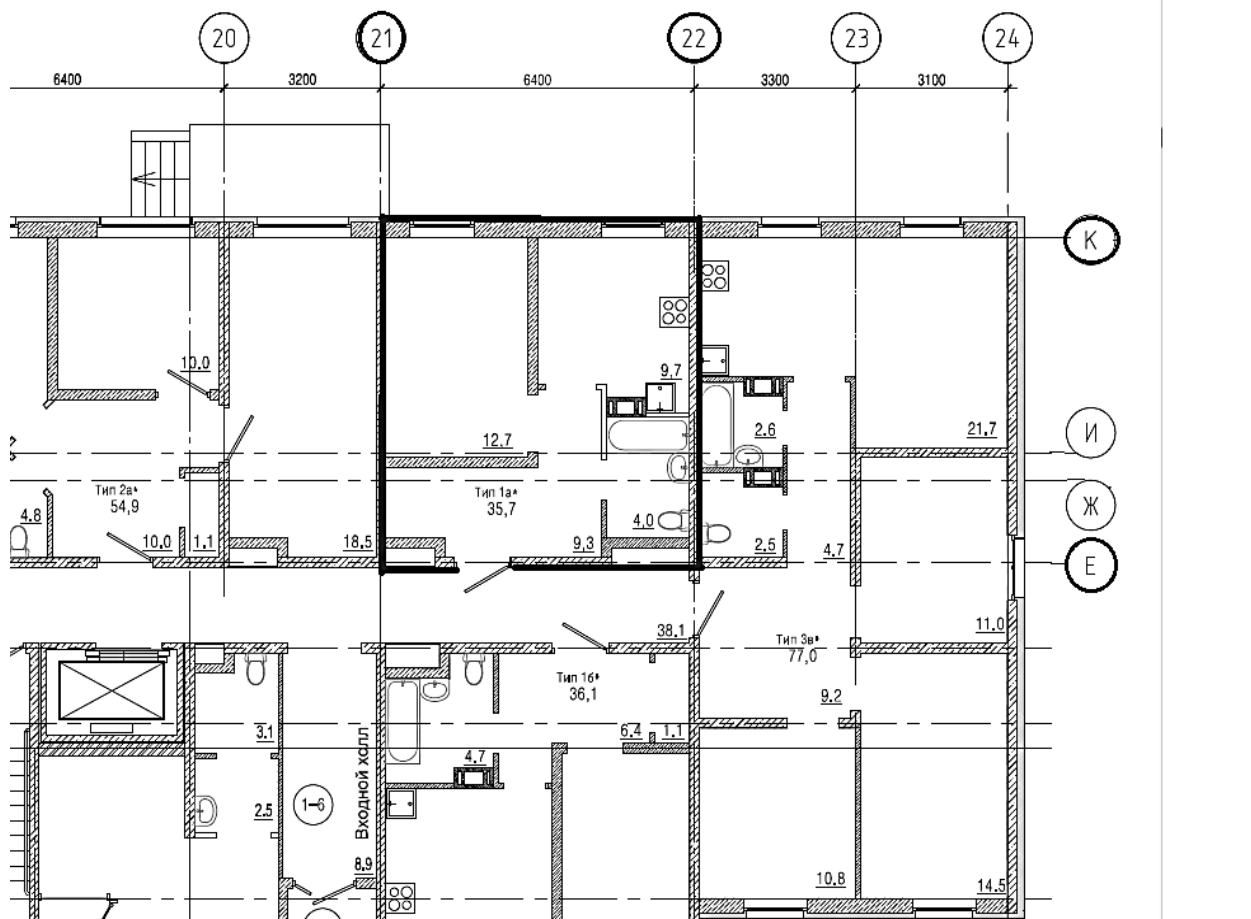
Приложение № 1 - План квартиры.

Приложение № 2 - Характеристики Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства Застройщиком (без отделки).

### 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<u>Застройщик:</u>	<u>Участник долевого строительства:</u>
<p><b>ООО “СК Балт-Строй”</b> Адрес: 197183, Санкт-Петербург, ул. Сабировская, д.35 ИНН 7817044819 КПП 781401001 р/с №40702810255000020455 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург к/с №30101810500000000653 БИК 044030653, тел.347-78-96</p> <p><b>Начальник отдела продаж</b></p> <p>_____ / Кулешова С. Л. / М.П. по доверенности</p>	<p><b>Участник</b></p> <p>_____ //</p>

**ПЛАН**  
однокомнатной квартиры, общей площадью кв. м. на первом этаже с условным № в  
строительных осях



**Застройщик:**  
**ООО "СК Балт-Строй"**

**Участник долевого строительства:**

**Начальник отдела продаж**

\_\_\_\_\_ / Кулешова С. Л./

М.П.

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

**Характеристики Квартиры,  
передаваемой Участнику долевого строительства Застройщиком (без отделки)**

1. Устанавливается дверь входная деревянная по ГОСТу с врезным замком и фурнитурой, если иное не предусмотрено Договором участия в долевом строительстве.
2. Оконные блоки – ПВХ с двойным стеклопакетом по проекту.
3. Стены и потолки – монолитные, железобетонные, без штукатурки.
4. Внешние стены (наружные) из газобетона 300 мм с утеплителем из минераловатных плит и декоративная штукатурка. Внутренние стены несущие, монолитные 200 мм без штукатурки. Внутренние межквартирные стены из газобетона 200 мм без штукатурки, межкомнатные перегородки из газобетона 100 мм без штукатурки.
5. Полы во всех помещениях – выравнивающая цементно-песчаная стяжка 100 мм.
6. Разводка водоснабжения и канализации выполняется магистралью до ввода в квартиру. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с отсечными кранами на квартиру. Счётчики холодной и горячей воды устанавливаются. Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах.
7. Отопление – водяное, радиаторы по проекту.
8. Не устанавливается сантехническое оборудование
9. Электроснабжение: разводка электропроводки по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями, устанавливается квартирный электросчётчик и электро-установочные изделия по проекту.
10. Электроплита не устанавливается.
11. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту в местах общего пользования.

**Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.**

**Застройщик:**  
**ООО “СК Балт-Строй”**

**Участник долевого строительства:**

**Начальник отдела продаж**

\_\_\_\_\_ / Кулешова С. Л./

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

М.П.

### **Согласие на обработку персональных данных**

Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные Участника долевого строительства, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об Участнике долевого строительства, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация о Участнике долевого строительства.

В рамках обработки персональных данных Застройщик, а также Операторы, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;

осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартиру (помещение, парковочное место), право собственности в котором приобретает после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;

оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;

обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;

организации личного кабинета;

продвижения товаров и услуг;

проведения электронных или SMS опросов;

контроля маркетинговых акций;

контроля качества услуг, оказываемых Обществом;

для внутренней статистики.

Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений



(MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsUp и тому подобных; телефонных звонков.

Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика и Операторов. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных с Участнике долевого строительства (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты с Участнике долевого строительства посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, а также от имени Операторов о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика/Операторов (а также лица, привлеченные на условиях гражданско-правового договора).

Настоящее согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что:

Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика и Операторов. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.

По требованию Участника долевого строительства в период действия настоящего Договора Застройщик и иные операторы персональных данных, в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от Участника долевого строительства должны предоставить Участнику долевого строительства данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации о Участнике долевого строительства и условиях ее использования.

" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(подпись) (расшифровка подписи)