

Проект договора участия в долевом строительстве ЖК Белый остров (Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д. 9, лит. А)

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/ВО**  
**участия в долевом строительстве жилого комплекса**

г. Санкт-Петербург \_\_\_\_\_ 2020 г.  
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус», зарегистрированное 05 августа 2016 года МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7813257855, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1167847318176, код причины постановки на учет (КПП) 781301001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №009562365 от 08.08.2016 года, местонахождение: Российская Федерация, 197110, Санкт-Петербург, улица Корпусная, дом 9, литера А, помещение 44Н, в лице генерального директора Игнатова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_ зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, \_\_\_\_ совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года, далее по тексту «Закон № 214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее – «Договор», о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, дом 9, литер А, именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику жилое помещение в Объекте, определенное в п. 1.2 Договора, (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять указанную Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес является строительным адресом Объекта, которому, после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес.

1.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику подлежит передаче следующая Квартира:

- Условный номер Квартиры – \_\_\_\_;
- Количество комнат в Квартире - \_\_
- Месторасположения Квартиры - этаж \_\_, подъезд Объекта \_\_, в строительных осях \_\_.
- **Общая площадь Квартиры** – \_\_\_\_ кв. м.
- **Приведенная площадь Квартиры** – \_\_\_\_ кв.м.
- Жилая площадь Квартиры- \_\_\_\_ кв. м.
- Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом: для лоджии – 0,5) – \_\_ кв.м.

Квартира передается Дольщику без отделки и без установления оборудования, во всем остальном в соответствии с проектной документацией и описанием, содержащимся в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Квартиры и ее Расположение на плане секции этажа создаваемого Объекта содержится в Приложении № 2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Кроме Квартиры Дольщик, по результатам строительства Объекта приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта. Нежилые помещения, предназначенные для размещения подземной автостоянки, не являются общим имуществом Объекта.

На весь период действия настоящего Договора стороны признают Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенной. Дольщику на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Объекта в Санкт-Петербурге на 24-я линии В.О., дом 25, литера И, точное расположение Квартиры в Объекте.

1.3. **Общая площадь Квартиры**, указанная в п. 1.2 Договора, определяется на момент заключения Договора на основании проектной документации и в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов и лоджий (далее – «Общая площадь Квартиры»).

**Приведенная площадь Квартиры**, указанная в п. 1.2 Договора, определяется на момент заключения Договора на основании проектной документации и состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, а также площадь балконов и лоджий с понижающими коэффициентами: для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5 (далее – «Приведенная площадь Квартиры»).

После завершения строительства Объекта, в соответствии с данными, содержащимися в документах, выданных районным Проектно-инвентаризационным бюро Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – «ПИБ»), Стороны уточняют фактическую Общую площадь Квартиры и входящих в нее помещений, а также ее номер.

1.4. Дольщик является залогодержателем земельного участка на котором располагается Объект, принадлежащего Застройщику на праве собственности, в составе которого будет находиться Квартира, в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ.

1.5. Денежные средства участников долевого строительства Объекта размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании разрешения на строительство № 78-015-0668.1-2019 выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 26.08.2019 года.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке общей площадью 18814+/-48 кв.м., кадастровый № 78:34:0004016:18, принадлежащем Застройщику на праве собственности. Вид, номер и дата гос. регистрации права: Собственность, № 78:34:0004016:18-78/038/2017-2 от 16.01.2017 года.

Проектная декларация, размещенная в сети Интернет в личном кабинете Застройщика на сайте <https://наш.дом.рф>: 12 марта 2020 года.

1.7. Дольщик ознакомлен, что земельный участок, указанный в п. 1.6 Договора, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

## **2. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА.**

2.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.2. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с различием применяемых методик подсчета площадей, а также с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Квартиры, определенная ПИБ по результатам обмера, может отличаться от Общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры, при том, что такое отклонение не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической Общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, и площадей помещений, входящих в состав Квартиры, производится на основании данных обмера Квартиры ПИБ.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической Общей площади Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, от Общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора, в пределах 5% от Общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора.

При этом будет производиться перерасчет общего размера денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Квартиры, по правилам, указанным в пункте 3.4 Договора.

2.3. В связи с указанным в пункте 2.2 Договора Стороны допускают, что площадь отдельных помещений, входящих в состав Квартиры, может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения площади других помещений, входящих в состав Квартиры.

Такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением условий настоящего Договора и существенным изменением размеров указанных помещений и Квартиры при том, что Общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 2.2 Договора.

2.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Застройщиком Дольщику Квартиры по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 4.1 Договора



либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, в соответствии с пунктом 4.6 Договора. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

2.4.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года.

2.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

В частности, Застройщик не будет нести ответственности за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в том числе менял место расположения квартирного электросчетка без согласования с уполномоченными органами и организациями.

2.6. В случае, если Квартира построена (создана) с отступлением от условий Договора и/или указанных в п. 2.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами в Акте о несоответствии.

### **3. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ.**

3.1. Цена Договора устанавливается за единицу площади Квартиры, и составляет     (    ) рублей 00 копеек за один квадратный метр.

Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Квартиры (далее – «Долевой взнос»), определяется путем умножения цены одного квадратного метра на Приведенную площадь Квартиры, указанную в п. 1.2 Договора, и на момент заключения Договора составляет     (    ) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра является окончательной и согласованной на весь срок действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта.

С учетом положений п. 2.2 Договора, окончательное определение общего размера Долевого взноса производится Сторонами после получения данных обмеров ПИБ путем его перерасчета в порядке, установленном п. 3.4 Договора.

3.2. Дольщик обязан внести Долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, который указан в Приложении № 3 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Дольщик вправе производить уплату Долевого взноса досрочно, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.3. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (прописью) рублей \_\_\_ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном Графиком оплаты (Приложение № 3) к настоящему Договору.

- Банковский счет Застройщика (Бенефициара): р/счет 40702810955000054556 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК» г. Санкт-Петербург

Документы, подлежащие предоставлению Застройщиком Эскроу-агенту, для получения денежных средств со счета эскроу:

- копия разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию,
- выписка из ЕГРН о государственной регистрации права собственности в отношении одного (любого) объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта;

По предоставлении Застройщиком предусмотренных Договором документов Эскроу-агент перечисляет денежные средства Застройщику по реквизитам, указанным в настоящем пункте Договора.

Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению Долевого взноса считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

3.4. Если отклонение Общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, от фактической Общей площади Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, не превышает 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, то перерасчета общего размера Долевого взноса не производится.

Если такое отклонение площади равняется или превышает 1 (один) кв.м., то Стороны обязаны осуществить перерасчет общего размера Долевого взноса, подписать соответствующий акт и произвести возврат либо доплату за всю разницу между фактической Общей площадью Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, и Общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, в течение 15 (пятнадцать) дней со дня получения результатов обмера ПИБ, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из цены одного квадратного метра, указанной в п. 3.1 Договора.

3.5. Перерасчета размера Долевого взноса не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по результатам обмера ПИБ от соответствующей площади, указанной в п. 1.2 Договора.

3.6. Денежные средства, внесенные Дольщиком в счет уплаты Долевого взноса, и иные активы, приобретенные за счет этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения строительства Объекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, являются вознаграждением Застройщика.

#### **4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.**

4.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее «01» августа 2023 года при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

4.2 Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п. 4.1 Договора, направляет Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности к передаче Квартиры (далее – «Сообщение о готовности»). Сообщение о готовности направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика, указанному в разделе 9 Договора, как адрес для направления корреспонденции, или вручается Дольщику лично под расписку. Помимо указанного в настоящем пункте Договора, Сообщение о готовности должно содержать предупреждение Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п. 4.6 Договора.

4.3. Дольщик, получивший Сообщение о готовности, обязан в течение 7 (семь) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности явиться на Объект, осмотреть Квартиру с участием представителя Застройщика и принять ее по Акту приема-передачи.

4.4. При несоответствии качества Квартиры условиям Договора, проектной документации и иным обязательным требованиям, Дольщик до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии. Акт о несоответствии подписывается Сторонами и должен содержать перечень недостатков (несоответствий) и срок их устранения Застройщиком.

4.5. После устранения недостатков (несоответствий) Дольщик обязан в течение 7 (семь) рабочих дней с момента получения Сообщения об устранении недостатков (несоответствий) и готовности Квартиры к повторной передаче прибыть на Объект, повторно осмотреть Квартиру с участием представителя Застройщика и принять ее по Акту приема-передачи. Сообщение об устранении недостатков (несоответствий) и готовности Квартиры к повторной передаче направляется или вручается Дольщику по правилам п. 4.2 Договора.

4.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, установленный п.п. 4.3, 4.5 Договора, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, за исключением случая, установленного п. 4.4 Договора, Застройщик, по истечению срока, установленного п. 4.1 Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи может быть составлен только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком Сообщений в соответствии с п.п. 4.2, 4.3, 4.5 Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по почтовому адресу, указанному в разделе 9 Договора, как адрес для направления корреспонденции.

При этом бремя содержания Квартиры и общего имущества Объекта (включая внесение платы за жилое помещение и оплату коммунальных услуг, вывоза бытовых отходов и охраны Объекта) и риск случайной гибели и порчи Квартиры, а так же общего имущества в Объекте признается перешедшим к Дольщику со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Квартиры.

4.7. В случаях, установленных п. 4.6 настоящего Договора, Дольщик не освобождается от обязанностей, установленных разделом 3 и п.п. 5.2.3, 5.2.4 Договора.

4.8. Застройщик вправе по правилам статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приема-передачи до момента полного исполнения Дольщиком обязательств, установленных разделом 3 Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Квартиры по настоящему Договору.

Если обязательства, установленные разделом 3 Договора, исполнены Дольщиком после истечения срока, установленного п. 4.1 Договора, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру в срок не позднее 1 (один) месяца с момента фактического исполнения Дольщиком всех перечисленных в данном пункте Договора обязательств.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, в том числе путем заключения договора с организацией, имеющей необходимую лицензию.

5.1.2. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

5.1.3. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта и предоставлять для ознакомления документы, обязанность по предоставлению которых установлена действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.4. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.5. Не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

5.1.6. Передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.7. В сроки и в порядке, установленном Договором, уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

5.1.8. При надлежащем исполнении Дольщиком обязательств, установленных разделом 3 Договора, передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в сроки и в порядке, установленном Договором.

5.1.9. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Квартиры, а также бремя содержания Объекта и Квартиры до дня передачи Квартиры по Акту приема-передачи Дольщику.

5.1.10. В случаях, установленных п. 3.4 Договора, произвести возврат денежных средств за всю разницу между фактической Общей площадью Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, и

Общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, в порядке и в сроки, установленные п. 3.4 Договора.

5.1.11. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в срок, установленный п. 4.1 Договора, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

5.2. Дольщик обязан:

5.2.1. Уплатить Долевой взнос в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

5.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.

5.2.3. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества и общего имущества Объекта, а также ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам и/или их имуществу, со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 4.6 Договора.

5.2.4. Нести бремя содержания Квартиры и общего имущества Объекта, вносить плату за жилое помещение и оплачивать коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение, водоснабжение), вывоз бытовых отходов, охрану Объекта, со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 4.6 Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

5.2.5. Принять участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в очной либо заочной форме, с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

5.2.6. Не переуступать свои права и не передавать обязанности по Договору третьему лицу без письменного согласия Застройщика.

5.2.7. До момента государственной регистрации права собственности без согласования с Застройщиком, Генеральным проектировщиком, а также с уполномоченными государственными органами не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, перенос или снос перегородок, дверных проемов, переоборудование, а также изменение несущих конструкций, места расположения сан. узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления, электрощитка и прочее), а также не производить в Квартире и в самом Объекте работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы.

5.2.8. В случаях, установленных п. 3.4 Договора, произвести доплату денежных средств за всю разницу между фактической Общей площадью Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, и Общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, в порядке и в сроки, установленные п. 3.4 Договора.

5.2.9. Лично или через законного представителя, путем выдачи соответствующей доверенностью, в течение 5 (пять) рабочих дней с момента подписания Договора, произвести действия по передаче документов на государственную регистрацию Договора и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.2.10. Лично или через законного представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру, и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.2.11. Нести расходы по нотариальному удостоверению документов, подлежащих предоставлению Дольщиком в целях реализации Договора и регистрации его права собственности на Квартиру.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. В случае нарушения Дольщиком сроков уплаты Долевого вноса, установленных разделом 3 Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.2.7 Договора Дольщик, по усмотрению Застройщика, либо осуществляет за свой счет восстановительный ремонт Квартиры и/или Объекта, либо возмещает Застройщику убытки в размере рассчитанной Застройщиком сметной стоимости восстановительного ремонта Квартиры и/или Объекта.



6.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Квартиры, установленного п. 4.1 Договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы Долевого взноса за каждый день просрочки в двойном размере.

6.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по Договору при наличии своей вины.

6.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

6.7. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

6.8. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Стороны установили, что условия заключенного Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим между ними с момента подписания настоящего Договора.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, а в случае, установленном п. 4.6 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры при условии выполнения Застройщиком требований п. 5.1.5 Договора.

7.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.4. Договор может быть в любое время изменен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон, что оформляется дополнительным Соглашением к настоящему Договору, которое составляется в письменной форме, подписывается Сторонами и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

7.5. По требованию Застройщика срок передачи Квартиры Дольщику, установленный п. 4.1 Договора, может быть изменен в судебном порядке в случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено Застройщиком в срок, установленный п. 4.1 Договора.

Требование об изменении Договора может быть заявлено Застройщиком в суд только после получения от Дольщика отказа на предложение об изменении Договора либо неполучения от Дольщика ответа в тридцатидневный срок с момента направления Застройщиком предложения об изменении Договора.

7.6. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

7.6.1. просрочки внесения Дольщиком Долевого взноса в течение более чем двух месяцев, если в соответствии с Договором уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения денежных средств;

7.6.2. нарушения Дольщиком срока внесения Долевого взноса более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения Долевого взноса в течение более двух месяцев, если в соответствии с Договором уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

7.7. В случае, установленном п. 7.6 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику в порядке,

предусмотренном п. 4.2 Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению Долевого взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению Долевого взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 7.10 Договора.

7.8. Дольщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

7.8.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

7.8.2. неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков (несоответствий) передаваемой Квартиры в срок, установленный Актом о несоответствии;

7.8.3. существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

7.8.4. в иных случаях установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7.9. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.9.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в срок, предусмотренный п. 4.1 Договора, Квартира не будет передана Дольщику;

7.9.2. существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размера Квартиры в соответствии с п. 2.2 Договора;

7.9.3. в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, установленным п.п. 7.6, 7.8 Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, установленным п.п. 7.6, 7.8, 7.9 Договора, обязан вернуть Дольщику внесенную им сумму Долевого взноса, а также, в случае расторжения Договора по основаниям, установленным п.п. 7.8, 7.9 Договора, одновременно уплатить Дольщику проценты за пользование указанными денежными средствами в размере, в сроки и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры и разногласия, которые возникают из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров. В случае если при этом не будет достигнута договоренность, споры подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, судом общей юрисдикции, с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 30 (тридцать) дней с момента ее получения.

8.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым необходимо осуществлять отправку корреспонденции и предусмотренных Договором сообщений, банковских реквизитов). В случае нарушения Сторонами данной обязанности, корреспонденция и сообщения, отправленные по адресам Сторон, указанным в Договоре, считаются отправленными надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения либо действия Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию и сообщения.

8.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.



## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус»**

Местонахождение/адрес: 197110, Санкт-Петербург, улица Корпусная, дом 9, литер А, помещение 44Н

Телефон/факс:327-37-45

ИНН 7813257855 /КПП 781301001

ОГРН 1167847318176

ОКПО 03851997/ОКВЭД 71.12

ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000

ОКТМО 40394000000

р/счет 40702810955000054556 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК»

г. Санкт-Петербург, Адрес банка: 197022, Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 41.

Кор. счет 30101810500000000653 БИК 044030653.

### **ДОЛЬЩИК:**

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения,  
паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

Адрес для направления корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактные телефоны: \_\_\_\_\_

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик

«ГринХаус»

### **ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_  
(Игнатов А.С.)

\_\_\_\_\_  
( )

### Описание Квартиры

1.1. Многоквартирный дом, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- назначение: жилое и нежилое;
- этажность (с учетом 1 подземного этажа) – 10;
- общая площадь – 79 377 кв.м.;
- материал наружных стен - газобетон, полнотелый кирпич, монолитный железобетон, эффективный утеплитель, облицовка лицевым кирпичом, терракотовой плиткой, керамогранитом, штукатуркой.
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон толщиной 200-250-300 мм.;
- класс энергоэффективности: «D» -нормальный;
- сейсмостойкость – проведение антисейсмических мероприятий в отношении строящегося объекта не требуется, в соответствии с СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\*».

1.2. По взаимной договоренности сторон Квартира передается Дольщикам без отделки, в следующем техническом состоянии, соответствующем проекту:

1.2.1. Стены и перегородки из кирпича, керамзитобетонных блоков, цементнопесчаных блоков внутри помещений – без штукатурки.

Газобетонные стены - затирка швов. Перегородки из силикатных блоков – затирка швов.

1.2.2. Стены и потолки монолитные железобетонные – без штукатурки, не шпаклеванные.

1.2.3. Полы во всех помещениях – цементно-песчаный раствор – пригруз на звукоизоляционном слое, за исключением санузлов, в санузлах обмазочная гидроизоляция по монолитной железобетонной плите.

1.2.5. Оконные блоки – деревянные, алюминиевые, металлопластиковые или пластиковые, по проекту, фурнитура выдается после заселения.

1.2.6. Отопление – водяное, разводка по полу под цементно-песчаным раствором, радиаторы по проекту.

1.2.7. Водоснабжение – вводы в квартиры с отсечными кранами на квартиру.

1.2.8. Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах.

1.2.9. Электроснабжение – разводка электропроводки по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями; квартирный электросчетчик; электроустановочные изделия по проекту.

1.2.10. Дверь входная металлическая по ТУ изготовителя с врезным замком.

1.2.11. Радиоточка – по проекту.

1.2.12. Точки для подключения телефона и телевидения – в местах общего пользования - по проекту.

1.2.13. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту, за исключением автономных пожарных извещателей, которые выдаются после заселения (при наличии по проекту).

1.2.1.4. Балконы, террасы, веранды, лоджии (при наличии). Отделка не предусматривается.

Участники долевого строительства собственными средствами и силами приобретают и устанавливает внутренние двери, сантех. оборудование, электроплиту, светильники, выполняет ~~учладку~~ ~~членых~~ устройство полов, отделку внутренних оконных и дверных откосов, прокладку трасс водоснабжения и водоотведения до санузлов и кухни, и в санузлах, и на кухне; штукатурные, малярные работы, оклейку стен обоями.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Сторонами также согласовано, что право выбора материалов принадлежит Застройщику.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ДОЛЬЩИК:**

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
«ГринХаус»

\_\_\_\_\_  
(Игнатов А.С.)

\_\_\_\_\_  
( )

**ПЛАН**

**Квартиры и ее расположение на плане секции этажа создаваемого Объекта**

Общая площадь Квартиры – \_\_\_\_ кв.м.

Приведенная площадь Квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м.

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены) красным цветом. Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия настоящего договора и приведены только в качестве примера.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Указанные характеристики Квартиры являются проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ДОЛЬЩИК:**

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик

«ГринХаус»

\_\_\_\_\_  
(Игнатов А.С.)

\_\_\_\_\_  
( )



### ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общий размер Долевого вноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику по Договору участия в долевом строительстве жилого комплекса № \_\_\_\_/ВО от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 201\_ г. (цена Договора), составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Указанный долевой взнос подлежит уплате Дольщиком в соответствии с нижеприведенным графиком:

Дата оплаты	Сумма оплаты

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
«ГринХаус»

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_  
(Игнатов А.С.)

\_\_\_\_\_  
( )