

## ДОГОВОР №17-xxx-18

долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бабушкина, участок 61, (юго-восточнее дома 82, литера А по улице Бабушкина) 4 этап строительства

г. Санкт-Петербург

«xx» декабря 2018 года

**Акционерное Общество Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство»** (сокращенное наименование юридического лица – АО СК «ИПС»), ИНН 7805205211, адрес местонахождения: 188660, Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Шоссейная, д. 33А, зарегистрировано решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга №240137 от 20.03.2001г., свидетельство о государственной регистрации №137791, основной государственный регистрационный номер 1027802733925, в лице Генерального директора **Локтионова Виктора Леонидовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны, и

**Гражданин РФ хх (хх)**, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно "**Стороны**", заключили настоящий договор (далее именуется – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: *Санкт-Петербург, улица Бабушкина, участок 61, (юго-восточнее дома 82, литера А по улице Бабушкина.) кадастровый номер земельного участка 78:12:0714802:25 (предыдущий кад. № 78:12:7148Б:25)*, многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенный объект дошкольного образования, встроенный подземный гараж – **4 этап строительства** (далее – «**Объект**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства - Квартиру, определенную настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес.

1.1.2. Основные характеристики Объекта, в соответствии с Проектной документацией: количество этажей Объекта: 27-этажный.

- \* общая площадь объекта(жилая): Общая площадь квартир – 33 657,00 кв.м.
- \* материал наружных стен: монолитный железобетон.
- \* класс энергоэффективности: В «высокий»
- \* класс сейсмостойкости объекта – не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России, Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330 2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов)

#### 1.2. Права на Объект:

1.2.1. После окончания строительства Объекта (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) и надлежащего исполнения Дольщиком предусмотренных Договором обязательств, Дольщик получает по акту приема-передачи **хххх квартиру** со строительным №**ххх**, с характеристиками, определенными в Приложении №1 к Договору (далее - Квартира) для оформления в собственность.

Расположение Квартиры в многоквартирном доме отражено на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

Общая площадь Квартиры определяется в момент подписания Договора на основании проектной документации и в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ.

После завершения строительства Объекта, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

1.2.2. При заключении Договора Дольщик уведомлен, что на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Бабушкина, участок 61, (юго-восточнее дома 82, литера А по улице Бабушкина.) кадастровый номер земельного участка 78:12:0714802:25, площадью 42766 м<sup>2</sup> (далее именуется – Земельный участок) будет осуществлено строительство еще нескольких многоквартирных домов (этапов строительства), строительство которых будет осуществляться поочередно, с возникновением прав дольщиков строительства этих домов на Земельный участок, в связи с чем Земельный участок будет

находиться в общей долевой собственности Дольщика и дольщиков строительства всех многоквартирных домов, возведенных на Земельном участке.

В случае, если на Земельном участке осуществляется строительство капитальных объектов электросетевого хозяйства в соответствии с техническими условиями, выданными организацией-поставщиком энергоресурсов, для электроснабжения Объекта, земельный участок, на котором размещена строительная часть объекта недвижимого имущества электросетевого хозяйства, подлежит выделу и передаче компании, собственнику объекта недвижимого имущества электросетевого хозяйства

1.2.3. Внесение Дольщиком всей Цены настоящего Договора в размере, указанном в разделе 3 Договора, кроме того, является основанием приобретения Дольщиком (с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, указанную в пункте 1.2.1.) доли в праве общей долевой собственности на имущество, указанное в п.1. статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (за исключением встроенных помещений и гаража Объекта, а также иных встроенных и пристроенных помещений Объекта (в случае их наличия в проекте Объекта), являющихся отдельными объектами недвижимости, инвестирование строительства которых будет являться или является предметом отдельных договоров с третьими лицами), в том числе на Земельный участок, который по окончании строительства и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на квартиры в Объекте переходит в общую долевую собственность всех собственников квартир и нежилых помещений согласно ст. 36 ЖК РФ, а также в общую долевую собственность участников строительства жилых домов (последующих этапов строительства) на Земельном участке.

Далее по тексту Договора при совместном упоминании Квартира и общее имущество дома, указанное в п.1. статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации именуется «объект долевого строительства».

1.3. Подписывая настоящий Договор, Дольщик тем самым дает свое согласие на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном Земельном участке.

1.4. Застройщик подтверждает, что им не заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Квартиры. Права на Квартиру не заложены, в споре и под арестом (запретом) не состоят.

1.5. Уступка Дольщиком требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика с соблюдением требований, установленных Федеральным законом №214-ФЗ от «30» декабря 2004 года.

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

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

2.2. Строительство Объекта, определенного Договором осуществляется на земельном участке кадастровый № 78:12:0714802:25, площадью 42 766 м<sup>2</sup>, пользование которым осуществляется Застройщиком на основании Свидетельства о государственной регистрации права от «30» ноября 2012г., на бланке 78-АЖ 762599, запись регистрации №78-78-40/011/2012-151.

Существующие ограничения (обременения) права на вышеуказанный земельный участок: ипотека; охранная зона газораспределительной сети – 367 м<sup>2</sup>; охранная зона подземных кабельных линий электропередачи – 1058 м<sup>2</sup>; охранная зона подземных кабельных линий электропередачи – 1103 м<sup>2</sup>; охранная зона подземных кабельных линий электропередачи – 50 м<sup>2</sup>; охранная зона сетей связи и сооружений связи – 442 м<sup>2</sup>; охранная зона сетей связи и сооружений связи – 97 м<sup>2</sup>; охранная зона тепловых сетей - 428 м<sup>2</sup>.

2.3. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-012-0370-2016, выданного 30 ноября 2016г. Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Положительного заключения негосударственной экспертизы № 78-2-1-2-0030-16 от 24.08.2016г.

2.4. Проектная декларация Объекта размещена на сайте [www.sk-ips.ru](http://www.sk-ips.ru).

2.5. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Дольщика.

2.6. Способ обеспечения обязательств Застройщика: - с момента государственной регистрации настоящего договора у участника долевого строительства в залоге находится земельный участок, указанный в п. 2.2. настоящего договора, в порядке, предусмотренном статьями 13-15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.;

- исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Дольщику по настоящему Договору обеспечивается путем заключения со страховой организацией договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Квартиры, а также общего имущества в Объекте (Цена Договора) составляет **сумму xx (xx) рублей 00 копеек**, исходя из расчета xx (xx) рублей 00 коп. за 1 кв.м. общей площади Квартиры, определяемую как сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору, подлежат использованию Застройщиком в следующих целях:

- строительство (создание) многоквартирного дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между Ценой Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) объекта долевого строительства, и всего связанного с реализацией проекта по строительству Объекта в целом, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта и остается в полном распоряжении Застройщика.

3.2. Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.3.5. Договора, по результатам обмеров ПИБ.

3.3. Оплата Цены Договора производится Дольщиком в рублях Российской Федерации, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика - АО СК «ИПС» **Р/с 4070 281 0655 040 006 181** в дополнительном офисе 9055/01726 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г.Санкт-Петербург к/с 30 101 810 500 000 000 653, БИК 044030653.

При этом, днем платежа и днем исполнения обязательств Дольщика по внесению долевого взноса признается день внесения денежных средств Дольщиком на расчетный счет Застройщика, что подтверждается платежными документами. Также сторонами могут использоваться иные способы оплаты, не противоречащие действующему законодательству РФ.

3.4. Оплата Цены Договора производится Дольщиком в следующем порядке:

3.4.1. Сумма в размере XXXXXX (XXXXXXX) рублей 00 копеек оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – аккредитив), который Дольщик обязуется открыть путем представления в ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" (адрес: 195112 г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, д. 64, ИНН/КПП 7801267400/784201001, К/с 30101810900000000790 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ г Санкт-Петербург, БИК 044030790, телефон (812)555-50-50, (812)329-50-50, далее по тексту «Банк») заявления об открытии аккредитива в пользу Застройщика, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после даты подписания настоящего Договора сторонами, с указанием в соответствующих графах следующих данных (условий):

**Банк-Эмитент** – ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

**Банк-Исполнитель** – ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

**Банк получателя:** Дополнительный офис 9055/01726 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г.Санкт-Петербург,

**Расчетный счет получателя:** Р/с 4070 281 0655 040 006 181; к/с 30 101 810 500 000 000 653, БИК 044030653;

**Наименование получателя:** Акционерное общество Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство»

**Вид аккредитива:** безотзывный, покрытый;

**Условие оплаты аккредитива:** без акцепта;

**Сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

Платеж по безотзывному покрытому аккредитиву будет производиться Банком при выполнении условий аккредитива, а именно, при предъявлении Застройщиком следующих документов:

- оригинала настоящего договора или заверенной Застройщиком копии настоящего договора участия в долевом строительстве, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу

**Частичные выплаты по аккредитиву:** запрещены;

**Срок действия аккредитива:** 6 (шесть) месяцев;

Оплата всех расходов и комиссий по открытию и исполнению аккредитива осуществляется за счет Застройщика (Получатель аккредитива) в соответствии с тарифами ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями/бездействиями Дольщика, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.3.4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности 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.

3.4.2. Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору (за исключением открытия аккредитива в соответствии с пунктом 3.4.1. Договора) до момента государственной регистрации Договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до государственной регистрации Договора, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (Семи) банковских дней.

3.4.2. Сумму в размере \_\_\_\_\_ (xxxxxxx) рублей 00 копеек Дольщик оплачивает в соответствии с Графиком, указанным в Приложении №3 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. (либо в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.)

3.5. Окончательно Цена Договора определяется после окончания строительства Объекта по официальным обмерам проектно-инвентаризационного бюро (ПИБ), при этом:

- в случае изменения (увеличения или уменьшения) по результатам обмеров ПИБ общей площади Квартиры на 0,5 кв.м. и более по сравнению с общей проектной площадью Квартиры, размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиками за Квартиру, указанный в п.3.1. Договора, изменяется (увеличивается или уменьшается), исходя из указанной в п.3.1. Договора стоимости 1 кв.м. общей проектной площади Квартиры и проектной площади *балкона/лоджии* с учетом понижающего коэффициента.

3.6. В случае возврата Застройщиком внесенных Дольщиком денежных средств, датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Дольщику является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика на расчетный счет Дольщика.

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

4.1. Планируемый срок передачи Квартиры Дольщику – не позднее 31 декабря 2020 года. Застройщик вправе завершить строительство и передать Квартиру досрочно. Дольщик не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

4.2. Стороны пришли к соглашению, что срок передачи Квартиры подлежит соразмерному увеличению в случаях:

- неисполнения (несвоевременного исполнения) ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго», ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» обязанностей по заключенным с Застройщиком договорам на присоединение (подключение) к инженерным сетям,

- невыдачи (несвоевременной выдаче) уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,

- несвоевременного выполнения Администрацией Санкт-Петербурга обязательств по предоставлению технических условий по подключению к инженерным сетям

4.3. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в установленный п.4.1. срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока

направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры (п.4.1. Договора) осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, определенного п. 4.1 Договора, направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Дольщика.

Днем уведомления Застройщиком Дольщика считается четырнадцатый рабочий день с даты отправки Застройщиком указанного сообщения (заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении).

4.5. Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня уведомления Застройщиком Дольщика, указанного в подпункте 4.4. Договора. При осмотре Дольщиком Квартиры сторонами составляется смотровой акт.

Дольщик обязан произвести с Застройщиком взаиморасчеты по обмерам ПИБ (пункты 3.5., 4.8.2. Договора) и принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи, в течение тридцати рабочих дней со дня получения сообщения, указанного в п. 4.4 Договора.

4.6. Дольщик до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика указания в смотровом акте на несоответствие Квартиры требованиям, указанным в пункте 1.2.1. Договора и Приложении №1. При этом Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и не были зафиксированы в смотровом акте (акте о несоответствии), и лишается права в последующем отказаться от приемки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в смотровом акте.

После устранения дефектов и (или) недоделок Дольщиком повторно подписывается смотровой акт, в котором указывается отсутствие у Дольщика претензий к Застройщику по этому поводу.

4.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры или при отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня уведомления Застройщиком Дольщика в соответствии с п. 4.4 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п.4.4 Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

4.8. Дольщик с момента получения сообщения о готовности к передаче Квартиры (п.4.4) и до момента приемки Квартиры обязан:

4.8.1. перечислить на расчетный счет Застройщика долевой взнос (Цену Договора) в размере и порядке, установленном разделом 3 Договора, если данные обязательства не были исполнены,

4.8.2. произвести расчеты, связанные с изменением (уточнением) площади Квартиры (п.3.5. Договора).

4.9. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры на срок свыше 2 (двух) месяцев от срока, указанного в п.4.5. Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, с соблюдением процедуры, указанной в п.8.4. Договора. При этом под уклонением Дольщика от принятия Квартиры понимается неявка Дольщика для приемки Квартиры в срок, указанный в сообщении о готовности к передаче Квартиры (п.4.4) или в сообщении об устранении недостатков, немотивированный отказ Дольщика от приемки Квартиры, неисполнение обязанностей, предусмотренных в п.4.7. Договора, и иные случаи необоснованной просрочки в приемке Квартиры.

## **5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

5.2. Стороны признают, что полученное Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт его создания и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта в целом и его соответствия СНиП и Проекту согласно Территориальным строительным нормам.

5.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.

5.4. На ниже перечисленное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, устанавливается гарантийный срок:

- окна – 3 года со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- сантехнику (смесители) – 2 года со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- фаянсовые предметы: унитаз, раковина – 1 год со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- приборы санитарно-технические стальные эмалированные (ванны/поддоны, мойка) – 2 года со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- выключатели, розетки- 5 лет со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- линолеум – 2 года со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- обои - 5 лет со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- плинтуса - 3 года со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- трубы - 3 года со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- приборы отопления – 2 года со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- приборы учета электроэнергии – 5 лет с даты выпуска.
- приборы учета горячего и холодного водоснабжения – 1,5 года с момента первичной поверки.

На все иное, не перечисленное в настоящем пункте технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, гарантийный срок составляет 3 (три) года, если иной срок не установлен изготовителем.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче квартиры или нежилого помещения в Объекте.

5.5. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства 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 его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик также не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и Объекта в целом, если Дольщиком в процессе эксплуатации Квартиры были изменены существующие на дату выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию проектные характеристики Квартиры или заменено установленное оборудование.

5.7. В случае, если Квартира построена с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Дольщики вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения Цены Договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры, которые делают ее непригодным для использования, Дольщики вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

5.8. Возмещение расходов Дольщиков на устранение недостатков производится Застройщиком только в том случае, если их устранение производилось силами Дольщиков (либо третьих лиц, привлеченных Дольщиками) было письменно согласовано Застройщиком.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, а также представлять интересы Дольщика перед всеми участниками строительства Объекта, выполняя все необходимые действия и формальности.

6.1.2. При условии выполнения Дольщиком положений п.п.3.1, 4.8.2, 6.2.1. Договора, передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи. Застройщик считается исполнившим свое обязательство по передаче Квартиры с момента подписания двустороннего Акта приема-передачи Квартиры либо при наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.7 Договора.

Застройщик имеет право передать Дольщику Квартиру досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.1.3. В течение 10 рабочих дней со дня выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обеспечить подачу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, такого разрешения.

Застройщик в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев со дня выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обеспечивает подачу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полного пакета документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных для регистрации прав собственности Дольщика. Застройщик вправе выполнить данное обязательство досрочно.

6.1.4. В случае расторжения Договора:

6.1.4.1. по основаниям, указанным в пункте 8.2.1. настоящего Договора, Застройщик, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2.2. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

6.1.4.2. по основаниям, указанным в пункте 8.4. Договора, Застройщик обязан вернуть Дольщику фактически внесенные им ранее суммы в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

6.1.5. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта в объеме ежеквартального отчета Застройщика, направляемого в Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

## **6.2. Дольщик обязуется:**

6.2.1. Внести денежные средства, составляющие Цену настоящего Договора, в полном объеме, в размере, в сроки и в порядке, определенном разделом 3 Договора.

6.2.2. Дольщик обязан лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2.3. Принять от Застройщика Квартиру лично или через доверенное лицо (по доверенности, удостоверенной нотариально) в порядке, определенном разделом 4 Договора.

6.2.4. Со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры либо одностороннего Акта, указанного в п. 4.7. Договора, нести все имущественные риски, связанные со случайной гибелью или повреждением Квартиры.

6.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.7. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

6.2.6. До подписания Акта приема-передачи Квартиры не производить самостоятельно или с помощью третьих юридических или физических лиц работ на Объекте по монтажу (демонтажу) любого оборудования, отделке помещений, завозу стройматериалов и оборудования в Квартиру. До момента подписания Акта приема-передачи Квартиры Дольщик не вправе устанавливать собственные замки и входные двери. В случае последующего расторжения Договора расходы, понесенные в связи с производством указанных работ, Дольщику не компенсируются.

6.2.7. Не производить перепланировку, в том числе перенос или снос перегородок, дверных проемов, остекление балконов/лоджий, а также не менять места расположения сан. узлов, кухонь, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, схемы электропроводки, электрощита в Квартире до момента регистрации права собственности. В последующем, после оформления права собственности Дольщика на Квартиру все вышеуказанные перепланировки и /или переоборудование Квартиры возможно только с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством РФ.

6.2.8. Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении своего адреса, по которому надлежит направлять уведомления и иную корреспонденцию, имеющую отношение к Договору. В случае отсутствия такого извещения, уведомления и иная корреспонденция отправляются Застройщиком по адресу, указанному в разделе 11 Договора и считаются сделанными Застройщиком надлежащим образом, даже если адресат более не проживает или не находится по адресу, указанному в Договоре.

6.2.9. В случае увеличения размера денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком за Квартиру, указанного в п.3.1 Договора, в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.3.5. Договора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня уведомления Застройщика о необходимости принятия Дольщиком Квартиры (п.4.4 Договора), но не позднее дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.10. Дольщик обязан произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, в срок, не превышающий 60 дней с момента приемки квартиры по акту приема-передачи, и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на квартиру. В случае, если кадастровый паспорт на квартиру будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи на квартиру.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и условиями Договора.

7.2. Застройщик, несет следующую ответственность:

- в случае невыполнения своих обязательств, предусмотренных п.6.1.2. Договора, в срок, определенный п.4.1. уплачивает Дольщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день просрочки, а если участником долевого строительства является гражданин, то вышеуказанные проценты подлежат уплате в двойном размере.

Застройщик не несет ответственности в обозначенном случае, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием:

- государственных органов, иных организаций при условии наличия факта обращения Застройщика в необходимые инстанции;
- третьих лиц, в том числе ПАО «Ленэнерго», иных инженерных ведомств, связанных с подключением Объекта к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующим ведомствам.

7.3. Дольщик в случае невыполнения полностью или частично своих обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы соответствующего просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

7.5. Дольщик в случае неисполнения обязательства по приемке Квартиры, предусмотренного в п.4.5., 4.6. Договора, уплачивает Застройщику за каждый день просрочки пени в размере 0,01 % от Цены Договора, указанной в п.3.1. Договора, начиная с момента наступления обязанности принять Квартиру согласно п.4.7 Договора.

7.6. В случае выполнения Дольщиком до получения им свидетельства о собственности на Квартиру ее перепланировки в нарушение требований п.6.2.6. Договора, Застройщик не несет ответственности за предоставление в регистрирующие органы документов, свидетельствующих о технических характеристиках и описании Квартиры. Данные документы Дольщик получает самостоятельно.

## 8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА



8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры либо одностороннего акта, указанного в 4.7. Договора.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут Дольщиком:

8.2.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона № 214-ФЗ;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.2.2. По требованию Дольщика договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. Стороны считают существенными нарушениями Дольщиком условий Договора следующие нарушения:

- 1) просрочка внесения Дольщиком единовременного платежа по оплате Цены Договора (если такой платеж предусмотрен Договором) на срок более чем два месяца;
- 2) в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

3) Дольщик не явился в офис Застройщика для оформления двустороннего Акта приема-передачи Квартиры в течение 6 (шести) месяцев со дня истечения срока, указанного в п.4.5. Договора.

В указанных случаях Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке при соблюдении следующей процедуры:

- Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику (по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу) предупреждения о необходимости исполнения Дольщиком своих обязательств и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости исполнения Дольщиком своих обязательств 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 случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в данном пункте, Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора в соответствии с п. 8.2 и 8.4. 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 по адресу другой стороны договора, указанному в договоре, с описью вложения или оформлено соответствующее письменное заявление при личной явке в офис Застройщика.

В случае расторжения Договора в соответствии с пунктами 8.2., 8.4. возврат денежных средств Дольщику производится по правилам п.6.1.4 Договора.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. 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, изменения действующего законодательства, а также принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, сроки выполнения обязательств Сторон по Договору сдвигаются соразмерно сроку действия таких обстоятельств и (или) их последствий.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Дольщик самостоятельно и за свой счет производит оформление права собственности на Квартиру с момента открытия регистрирующим органом государственной регистрации прав на Объект, с учетом сроков, определенных п. 6.2.10. Договора.

10.2. В случае нарушения условий пункта 6.2.5., 6.2.6. настоящего Договора относительно самовольной перепланировки и/или переоборудования Квартиры, Дольщик принимает на себя риск наступления неблагоприятных последствий: необходимость возмещения убытков других дольщиков по Объекту, вызванных невозможностью зарегистрировать право собственности на квартиры и т.д.

Если Дольщик, в нарушение пункта 6.2.5., 6.2.6. Договора, произвел переустройство и (или) перепланировку Квартиры, и после этого Договор был расторгнут, в срок до возврата Застройщиком Дольщику фактически внесенных денежных средств, Дольщик обязан привести за свой счет внутреннюю планировку Квартиры в первоначальное состояние (согласно проекту) либо оплатить стоимость работ по восстановлению проектного варианта планировки Квартиры.

10.3. Изменение Дольщиком архитектурного облика Объекта в любом виде, как до регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, так и в процессе эксплуатации Объекта допускается только с предварительного письменного согласия проектировщика Объекта и эксплуатирующей организации, и в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Санкт-Петербурга («Регламент внешнего благоустройства Санкт-Петербурга», утвержденный распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 года N 1784-ра; Закон Санкт-Петербурга от 29.05.2003г. N 239-29 «Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге», «Правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге», утвержденные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006г. N 1135, и иные нормативные акты). К изменению архитектурного облика Объекта относятся, в частности: установка на внешней стороне стен Объекта кондиционеров и иного оборудования, пристроенного к стенам или вмонтированного в них, переоборудование балконов и/или лоджий (в том числе изменение выполненного при строительстве/реконструкции Объекта в соответствии с проектной документацией остекления балконов и/или лоджий), изменение цветового решения фасада Объекта и т.п. В противном случае Дольщик принимает на себя риск наступления неблагоприятных последствий (предъявление Дольщику претензий со стороны третьих лиц, привлечение Дольщика к ответственности за нарушение законодательства Санкт-Петербурга и т.п.).

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно, путем подписания Сторонами дополнительных соглашений.

10.5. Договор не может быть изменен или расторгнут в одностороннем порядке иначе, как в случаях, предусмотренных законодательством РФ и Договором.

10.6. Все споры, связанные с Договором, решаются Сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензии направляются в письменном виде, срок ответа – 30 рабочих дней с даты получения соответствующего письма. В случае не достижения согласия, спор подлежит передаче для разрешения в судебные органы в соответствии с порядком, определенным действующим законодательством РФ.

10.7. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.8. Договор составлен в четырех экземплярах: один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, один для дольщика, два для Застройщика.

## 11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик:**

**АО СК «ИПС»**

Адрес: 188660, Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Шоссейная, д. 33А,  
Р/с 4070 281 0655 040 006 181 в дополнительном офисе 9055/01726 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк  
г. Санкт-Петербург  
к/с 30 101 810 500 000 000 653, БИК 044030653, ИНН 7805205211, КПП 470301001, тел. 318-35-65, 448-04-04

### **Дольщик:**

**Гражданин РФ xxxxxxxxxxxx**

Зарегистрирован по адресу: xxxxxxxxxxxx

Телефоны для связи: xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## ПОДПИСИ СТОРОН:

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**АО СК «ИПС»**

\_\_\_\_\_ / В.Л. Локтионов /

м.п.

«xx» декабря 2018г.

### **ДОЛЬЩИК:**

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

«xx» декабря 2018 года

*Подготовила:*

*т.8(812) 448-04-04*

## ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

1. Местонахождение (адрес): *Санкт-Петербург, улица Бабушкина, участок 61, (юго-восточнее дома 82, литера А по улице Бабушкина.) кадастровый номер земельного участка 78:12:0714802:25 (предыдущий кад. № 78:12:7148Б:25).*

2. Тип квартиры: XXXXX

3. Назначение: жилое помещение;

В секции X, этаж XX, в осях (XXXXXX).

Условный номер: X

Планируемая общая площадь: XXXXX кв.м.

Высота потолков: 2,60 м.

Количество и площадь комнат: одна комната площадью XXX кв.м.;

Количество и площадь вспомогательных помещений: одна кухня-столовая -кухня, площадью XXX кв.м.; одна ванная, площадью XXX кв.м.; один туалет,

площадью XX кв.м.: один коридор, площадью XX кв.м.;

Имеется лоджия проектной площадью (с коэффициентом) XX кв.м.

Характеристики Квартиры, указанные в п.3 настоящего Приложения, являются проектными и подлежат уточнению на основании обмеров Проектно-Инвентаризационного бюро.

4. Оборудование квартиры: с отделкой:

- входная дверь деревянная стандартная;

- с установкой внутриквартирных дверных блоков;

- без установки электроплиты;

- с установкой оконечных электротехнических устройств (розетки, выключатели);

- с установкой ванны/душевого поддона и фаянса;

- с установкой двухкамерных оконных блоков с остеклением;

- с оклейкой стен обоями;

- с побелкой потолков водоземлюсионной краской;

- с настилом линолеума.

5. Вышеупомянутая предварительная отделка квартиры и ее комплектация выполняются в минимальном объеме, необходимом для проведения Государственной приемочной комиссии.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**АО СК «ИПС»**

\_\_\_\_\_ / В.Л. Локтионов /

М.П.

«хх» декабря 2018 года

**ДОЛЬЩИК:**

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

«хх» декабря 2018 года



