

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ховард Хаус»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации МИ ФНС № 15 13.09.2017 за основным государственным регистрационным номером 1177847303974, ИНН 7840070119, адрес (место нахождения): 191119, Санкт-Петербург, Боровая улица, д.32, пом. 43, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Темной Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны (далее по тексту при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона»), руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее по тексту именуемый Договор, о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц **построить (создать)** многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой на земельном участке по адресу: 191036, Санкт-Петербург, 9-я Советская, (далее – **Многokвартирный дом**), и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства – Квартиру (жилое помещение) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Объект долевого строительства – Квартиру (жилое помещение) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с оформлением соответствующих документов.

**1.2.** Объектом долевого строительства по Договору является \_\_\_\_\_ **квартира (жилое помещение) (далее – Квартира)**, в Многоквартирном доме, имеющая в соответствии с **Проектной документацией** следующие технические характеристики:

Общая площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;

№		
1.	Условный номер Квартиры	
2.	Строительные оси	
3.	Подъезд/Секция	
4.	Этаж	
5.	Назначение	
6.	Общая площадь Квартиры	
7.	Количество комнат	
8.	Площадь комнаты	
9.	Площадь помещений вспомогательного использования в жилом помещении	

План Квартиры (Приложение № 1) и местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Многоквартирного дома (Приложении № 2) содержатся в приложениях к настоящему Договору.

По соглашению Сторон Квартира передается Застройщиком с отделкой в соответствии Приложением № 3 к настоящему Договору.

В соответствии с проектной документацией Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

Вид: **Многоквартирный дом;**

Назначение: **Жилое и нежилое;**

Этажность: **8 этажей, в том числе 1 подземный;**

Общая (проектная) площадь Многоквартирного дома: **10314,02 кв. м;**

Материалы наружных стен: **Каркас здания – монолитный железобетон. Наружные стены многослойные: монолитный железобетон 200 мм или кирпич толщиной 250 мм, минераловатный утеплитель и навесная фасадная система;**

Материалы поэтажных перекрытий: **Монолитный железобетон;**

Классе энергоэффективности: **«В» - высокий;**

Класс сейсмостойкости: **Не классифицируется согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмичных районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81»;**

**1.3.** Квартира расположена в Многоквартирном доме, строительство которого ведется на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности (договор купли-продажи земельного участка от 16.10.2017 г., номер государственной регистрации 78:31:0001427:2427-78/042/2017-2 от 23.10.2017), с кадастровым номером 78:31:0001427:2427, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 9-я Советская, площадью **2361 +/-17 кв. м** (далее - Участок). Указанный адрес Многоквартирного дома является строительным. После окончания строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

**1.4. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:**

- разрешения на строительство № **78-018-0164.1-2017** разрешение на строительство выданного 28.06.2018 Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на строительство, сроком действия до 26.12.2021 г.:- проектных деклараций, размещенных в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: **наш.дом.рф;**

- договора купли-продажи земельного участка от 16.10.2017;

- заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ от 15.02.2018 №118/2018, выданного Комитетом по строительству.

Изменение данных, указанных в настоящем пункте Договора, не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. Информацию о произошедших изменениях Участник долевого строительства вправе получить в офисе Застройщика.

**1.5.** Фактическая площадь Квартиры определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных организацией по технической инвентаризации. Фактическая площадь Квартиры может измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. При этом изменение размера общей площади Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 5 (пять) % и меньше размера общей площади не является существенным.

**1.6.** Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию IV квартал 2021 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика, государственных и/или надзорных органов или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

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

**1.7.** Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры – не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче

Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. В случае, если на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов переносится срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения соответствующих распорядительных актов направляет в письменном виде Участнику долевого строительства сообщение и предложение о внесении изменений в настоящий Договор. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Сообщение и предложение должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре как «Адрес для переписки» адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

**1.9.** Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

**1.10.** Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, что обеспечение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве осуществляется путем Залога Участка в силу закона.

**1.11.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог прав на Участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на указанном земельном участке, а также на межевание Участка, изменение его границ путем его раздела на земельные участки меньшего размера.

## **2. ЦЕНА КВАРТИРЫ ПО ДОГОВОРУ**

**2.1.** Цена Квартиры по настоящему Договору составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек (далее по тексту – цена Квартиры). Цена одного квадратного метра Квартиры составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Цена Квартиры складывается из:

**2.1.1.** Суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры, включая стоимость отделочных работ и приобретение материалов и оборудования, в том числе согласно Приложению № 3.

**2.1.2.** Суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных настоящим Договором (далее по тексту – «вознаграждение Застройщика или вознаграждение»).

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что вознаграждение Застройщика за организацию строительства определяется по окончании строительства (в момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства) как разница между Ценой Квартиры и суммой денежных средств, фактически затраченных на строительство (создание) Квартиры, и остается в распоряжении Застройщика.

**2.2.** Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры, оплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с п. 2.1.1. настоящего Договора, используются Застройщиком с учетом ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 Закона 214-ФЗ.

**2.3.** Цена Квартиры, указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, изменяется, если в результате проведения замеров Квартиры организацией по технической инвентаризации будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на 1 (один) метр, указанной в п.1.2 Договора, общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 2.1 Договора.

## **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**3.1.** Участник долевого строительства производит оплату Цены Квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего Договора в следующем порядке:

**3.1.1.** Часть Цены Квартиры в размере \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива, открытого Участником долевого строительства в пользу Застройщика в день подписания настоящего Договора. Исполнение аккредитива осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора.

**3.1.2.** Часть Цены Квартиры в размере \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующему графику:

№	Размер платежа:	Срок внесения платежа:
1.		До __.__.20__
2.		До __.__.20__
3.		До __.__.20__
4.		До __.__.20__
5.		До __.__.20__
6.		До __.__.20__

**3.2.** Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит полную оплату цены Квартиры в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Застройщика уведомления о плановой дате выдачи Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также Стороны производят взаиморасчеты по основаниям, в порядке и в сроки, предусмотренные в п. 2.3, 4.1.4 и 4.2.2 настоящего Договора.

**3.3.** Моментом выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 3.1 Договора) считается дата внесения денежных средств в кассу Застройщику либо зачисления на расчетный счет Застройщика.

**3.4.** Моментом выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является момент списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – момент выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом 214-ФЗ.

**3.5.** Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в Акте приема-передачи Квартиры, который после подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию.

4.1.2. Заказчик обязуется направить уведомление Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) дней о плановой дате получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.3.. Застройщик в срок, установленный настоящим Договором, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору, обязуется по Акту приема-передачи передать Квартиру, соответствующую условиям договора и Приложению №3, Участнику долевого строительства, предварительно уведомив Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1.4. После получения результатов обмеров организации по технической инвентаризации, в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих вернуть Участнику долевого строительства разницу в стоимости цены Квартиры, в случае уменьшения площади Квартиры более чем на 1 кв. м. Разница с фактической площадью рассчитывается с учетом площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

4.1.5. Застройщик обязуется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать нотариально удостоверенную копию этого разрешения в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с разделом 5. Срок и порядок передачи квартиры настоящего Договора.

4.1.7. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий одновременно с передачей Квартиры.

4.1.8. Застройщик имеет право начислить неустойку за просрочку уплаты суммы платежа, указанного в разделе 3 настоящего Договора за каждый день просрочки. Договора, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

##### **4.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Квартиры в порядке, размерах и сроки предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. После получения Застройщиком результатов обмеров организации по технической инвентаризации, Участник долевого строительства обязуется, в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, оплатить разницу в стоимости Квартиры, в случае увеличения площади Квартиры более чем на 1 кв. м. Разница с фактической площадью рассчитывается с учетом площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

4.2.3. Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома в своей части (определяемой по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, содержания ТСН или иной эксплуатирующей организации, энерго-,

тепло- и иных ресурсов с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства (подписания Акта приема-передачи Квартиры) в соответствии с п.5.4. и/или п.5.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.4. Участник долевого строительства обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи Квартиры, заключить Договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с организацией, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию многоквартирного жилого дома.

4.2.5. Принять Квартиру, соответствующую условиям договора и Приложению №3, от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.6. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

4.2.7. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации Договора в течение пяти рабочих дней с момента его подписания.

4.2.8. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для государственной регистрации Договора, его возможных изменений, а также регистрировать право собственности на Квартиру своими силами и за собственный счет. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, нести расходы за совершение таких нотариальных действий.

В случае поручения Участником долевого строительства Застройщику представительских функций в государственном регистрационном органе по вопросу государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства предоставляет Застройщику нотариально оформленную доверенность и все иные необходимые документы.

4.2.9. В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.2.10. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета Цены Квартиры, а также подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

**5.1.** Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, с отделкой и установленным оборудованием, в том числе согласно Приложению № 3.

Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется на основании Акта приема-передачи Квартиры. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

**5.2.** Застройщик после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и в сроки, установленные законом, уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Уведомление должно быть направлено Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства, как «Адрес для переписки». Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого

строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте [hovard.house](http://hovard.house). В случае досрочного получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление не менее чем за 30 (тридцать) дней о плановой дате получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**5.3.** Участник долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами актом о несоответствии, принимает Квартиру от Застройщика и подписывает Акт приема-передачи Квартиры.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям настоящего Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры, ответственность за сохранность Квартиры и бремя расходов по содержанию Квартиры, расходов по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

**5.4.** При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

**5.5.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства, лично либо его представителю, уполномоченному нотариально удостоверенной доверенностью, под расписку, или на десятый день со дня доставки Участнику долевого строительства уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства и/или в соответствующее почтовое отделение, по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре как «Адрес для переписки».

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Квартиры, соответствие Квартиры проекту, техническим нормам и правилам, а также настоящему Договору, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и подписание Сторонами Акта приема-передачи Квартиры без замечаний, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**6.2.** Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и многоквартирного дома, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 3 (три) года. Течение гарантийных сроков начинается со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Гарантийный срок материалов, оборудования и

комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**6.3.** Существенным изменением общей площади передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение фактической площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов) от площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора.

**6.4.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушение требований к качеству Квартиры, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации, за исключением случаев, когда в результате такого изменения изменяются индивидуально определенные характеристики Квартиры, подлежащей передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора и указанные в п.1.2. договора и/или Многоквартирного дома, кроме случаев, предусмотренных п. 1.5 Договора.

**6.5.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми в соответствии с положениями СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Квартиры, а также фактическая площадь лоджии, веранды, балкона, террасы, могут отличаться от площадей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора.

**6.6.** В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, установленного настоящим Договором, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Квартиры, указанной в п. 2.1. договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**6.7.** В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока внесения Цены Квартиры по настоящему договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.8.** В случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, предусмотренных п.4.2.6. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства все расходы и убытки, связанные с приведением Квартиры в первоначальное состояние.

**6.9.** Независимо от неустоек (пени) и штрафов, предусмотренных настоящим Договором, Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением все убытки и расходы.



## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по взаимному согласию Сторон.

**7.2.** Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных законодательством.

**7.3.** Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, расторгнув его в одностороннем порядке, в случае систематического нарушения Участником долевого строительства 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 от моментов оплаты, указанных в п. 3.1.1-3.1.2 Договора, в соответствии с ч. 5 ст. 5 Закона 214-ФЗ.

**7.4.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора Застройщик расторгает Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик в одностороннем порядке отказывается от исполнения Договора путем направления уведомления.

**7.5.** Стороны согласовали, что расходы Застройщика на возврат денежных средств подлежат компенсации Участником долевого строительства.

## **8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, ураган, буря, смерч, землетрясения, военные действия, митинги, народные волнения и беспорядки, забастовка, распорядительные акты государственных и/или надзорных органов, и т.п. их последствий, а также запретительных мер государственных органов и изменения действующего законодательства, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера.

В этих случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и/или их последствия.

**8.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, но не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

**8.3.** Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующей справкой Торгово-Промышленной Палаты или иных компетентных органов (Росгидрометцентр, МЧС и т.п.).

**8.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона

имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **9. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

**9.2.** В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право по ее мнению нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование). Претензии или ответы на претензии должны быть составлены в письменной форме.

**9.3.** Сторона, получившая претензию или ответ на претензию, обязана ответить другой Стороне не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения.

**9.4.** При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

**10.2.** Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. При необходимости внесения изменений и дополнений в настоящий Договор Сторонами составляется и подписывается дополнительное соглашение к настоящему Договору. Все изменения и дополнения будут действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон и прошли государственную регистрацию. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

**10.3.** Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитах, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. 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 настоящего 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 настоящем Договоре адрес, по которому ему можно направлять корреспонденцию «Адрес для переписки».

**10.4.** Участник долевого строительства вправе передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам в порядке, установленном Законом 214-ФЗ и гражданским законодательством.

**10.5.** По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

**10.7.** Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально, ему понятны и доведены ему в полном объеме, необходимом и достаточном для подписания настоящего Договора.

**10.8.** Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- 11.1. Приложение № 1 – План Квартиры;
- 11.2. Приложение № 2 – Местоположение Квартиры на этаже.
- 11.3. Приложение №3 – Описание Квартиры.

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

#### **ООО «Ховард Хаус»**

191119, г. Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 32, помещение 43Н

ПАО Сбербанк, Номер счета 40702810355000029178

Корреспондентский счет 30101810500000000653

БИК Банка 044030653, ИНН Банка 7707083893, КПП Банка 775001001

Тел. (812) 449-58-58 info@hovard.ch

Генеральный директор \_\_\_\_\_ **Т.В. Темная**

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

---

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного дома**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**ПЛАН КВАРТИРЫ**

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении закрашены.

**ЗАСТРОЙЩИК**

Генеральный директор  
ООО «Ховард Хаус»

\_\_\_\_\_ **Т.В. Темная**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного дома**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ НА \_\_ ЭТАЖЕ,  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ \_\_\_\_ м<sup>2</sup> В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОСЯХ \_\_\_\_\_

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном  
приложении закрашены.

**ЗАСТРОЙЩИК**

Генеральный директор  
ООО «Ховард Хаус»

\_\_\_\_\_ **Т.В. Темная**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_

**Приложение №3**  
**к Договору участия в долевом**  
**строительстве многоквартирного дома**  
 № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

<b>ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ</b>			
№	Название помещения	Вид	Материал/вариант отделки
1	2	3	4
1	Коридор	Пол	Паркетная доска Плинтус декоративный см
		Стены	Финишная подготовка. Окраска
		Потолок	Гипсокартон, окраска белый цвет
		Двери	Дверь межкомнатная с фурнитурой
		Электрооборудование с подключением к общеквартирному щиту	Комплект розеток и выключателей на помещение Точечные светильники с лампочкой и патроном для точечного светильника
		2	Совмещенный санузел
Стены	Плитка керамическая		
Потолок	Гипсокартон, окраска белый цвет		
Двери	Дверь межкомнатная с фурнитурой		
Полотенцесушитель	Электрический		
Санфаянс	Ванна или душевая кабина согласно проекта		
	Перелив с сифоном для ванны		
	Раковина встраиваемая		
	Унитаз		
Смесители	Смеситель для раковины		
	Смеситель для биде		
	смеситель для ванны		
Электрооборудование с подключением к общеквартирному щиту	Комплект розеток и выключателей на помещение Точечные светильники с лампочкой и патроном для точечного светильника		
3	Жилая комната		
		Стены	Финишная подготовка под окраску, окраска
		Потолок	Гипсокартон, окраска белый цвет
		Подоконники	Деревянный
		Двери	Двери межкомнатные с фурнитурой
		Электрооборудование с подключением к	Комплект розеток и выключателей на помещение

		общеквартирному щиту	Точечные светильники с лампочкой и патроном для точечного светильника
4	Кухня	Пол	Паркетная доска Плинтус декоративный
		Стены	Финишная подготовка под окраску, окраска
		Подоконники	Деревянный
		Потолок	Гипсокартон, окраска белый цвет
		Двери	Двери межкомнатные с фурнитурой
		Электрооборудование с подключением к общеквартирному щиту	Комплект розеток и выключателей на помещение
			Точечные светильники с лампочкой и патроном для точечного светильника
5	Инженерные системы	Вентиляция	Приточно-вытяжная система (естественная)
			Противопожарные датчики и вентиляционные решетки
		Отопление	Радиаторы с терморегулятором
			Трубы из сшитого полиэтилена
<p>Примечание: Не будет являться существенным нарушением качества Квартиры замена Застройщиком Изделий, указанных выше, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компанией, производящей такие Изделия, и/или невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможностью их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Квартиру, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных выше.</p> <p>Выполнение отделочных работ и установка Изделий включены в стоимость Квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства согласно п. 2.1. Договора.</p>			

**ЗАСТРОЙЩИК****УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА****Генеральный директор**\_\_\_\_\_ **Т.В. Темная** \_\_\_\_\_