

**ДОГОВОР № ДУ-\_\_\_\_\_**  
долевого участия в строительстве жилого дома

д. Агалатово

«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «84 высота»**, ИНН 7806536079, КПП 780601001, зарегистрировано 31 октября 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 009176258, за основным государственным регистрационным номером 1147847382627, Устав утвержден Протоколом № 1 от 28.10.2014 года общего собрания учредителей ООО «84 высота», юридический адрес 195298, г. Санкт-Петербург, ул. Белорусская, дом 12, корпус 1, литер А, пом. 1-Н, в лице генерального директора **Искрицкого Максима Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и  
**Граждан\_\_\_\_\_ Российской Федерации:** \_\_\_\_\_,

Именуем\_\_\_ в дальнейшем - **Участник долевого строительства**, с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером **47:07:0402016:21** по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, в/г, деревня Агалатово**, многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость Объекта долевого строительства и принять Объект, в порядке и на условиях настоящего договора.

Для целей настоящего Договора при определении общей площади Объекта долевого строительства площадь всех помещений подсчитывается без учета понижающих коэффициентов, площадь балконов подсчитывается с понижающим коэффициентом 0,3.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Количество этажей	
Общая проектная площадь	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:  
- права собственности на земельный участок в соответствии договором купли-продажи от 25 марта 2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15 апреля 2015 года, номер записи регистрации № 47-47/013-47/013/023/2015-979/2 от 15 апреля 2015 года, на бланке 47-АВ 574372;  
- разрешения на строительство № «RU47504301»-«188» от «23» декабря 2014 года, выданного Администрацией МО «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области;

- распоряжения № 34/ИРС от 26 апреля 2016 года о внесении изменений в разрешение на строительство выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;
  - проектно-сметной документации, получившей положительное заключение ГАУ «Леноблэкспертиза» №4-1-1-0045-14 от 12 декабря 2014г.;
  - проектно-сметной документации, получившей положительное заключение ООО «ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ» № 78-2-1-2-0123-17 от 27 ноября 2017г.;
  - проектной декларации, опубликованной в газете «Всеволожские вести» № 32 (2056) от 06 мая 2015 г.
  - изменения к проектной декларации, опубликованные в газете «Всеволожские вести» № 36 (2161) от 25 мая 2016года.
  - изменения к проектной декларации, опубликованные в газете «Всеволожские вести» № 56 (2281) от 08 декабря 2017г.
- 1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией. (Проектная декларация размещена Застройщиком в сети «Интернет» по адресу:<http://84visota.ru/>).
- 1.4. Основные характеристики Объекта долевого строительства (квартиры):

Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение(квартира)
№ дома/корпуса	
№ квартиры(Строительный)	
Строительные оси	
Общая площадь кв.м.	
Жилая площадь кв.м.	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь комнаты кв.м.	
Кухня кв.м	
Прихожая кв.м.	
Ванная кв.м.	
Туалет кв.м.	
Приведенная площадь балкона/лоджии кв.м (с коэф.)	

Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства:

- Металлопластиковые окна;
- Ограждение балкона в соответствии с проектом;
- Установка стояков ХВС и ГВС;
- Установка канализационного стояка с заглушенным тройником;
- Система отопления стоякового типа с установкой радиаторов;
- Счетчики горячей воды и холодной воды;
- Двухтарифный счетчик электроснабжения;
- Розетка под установку электроплиты;
- Индивидуальные приборы учета тепловой энергии;
- Полы оборудованы цементно-песчаной стяжкой;
- Стены не оштукатурены;
- Возможность подключения к сетям связи (радиофикация, телевидение, телефонизация, интернет) в этажном щите на межквартирной площадке.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_ в порядке \_\_\_\_\_ и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения

Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, принять Объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.6. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию в срок до \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ строительства). Застройщик обязуется в течение шести месяцев после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

## 2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 1.5. Договора, осуществляется в порядке, определенном в Приложении №2 (График оплаты) к настоящему Договору. Участник долевого строительства переводит денежные средства исключительно безналичным путем на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 1.5. настоящего Договора является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.1. настоящего договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства может быть изменен в случаях, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего Договора.

Оплата долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Расчет с Застройщиком по уплате долевого взноса осуществляется в следующем порядке:

- Путем открытия документарного безотзывного покрытого аккредитива на сумму \_\_\_\_\_ в пользу Застройщика в день подписания настоящего Договора, сроком действия 120 (Сто двадцать) дней с даты подписания настоящего Договора (далее - Аккредитив). Покрытие Аккредитива осуществляется за счет собственных средств.

Счетом Получателя средств по Аккредитиву является счет Застройщика № 40702810990200001841, открытый в АО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 (далее - Счет Застройщика).

Банком – эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является АО «\_\_\_\_\_». Исполнение Аккредитива осуществляется Банком при условии предоставления Застройщиком в Банк до истечения срока действия Аккредитива оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанного документа путем перечисления денежных средств на Счет Застройщика в порядке, определенном в Приложении №2 (График оплаты) к настоящему Договору.

2.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ).

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.4. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства соразмерно стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

Если по результатам обмера, площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 1.4. договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства.

Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

2.4. Если отклонение общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, от фактической общей площади Объекта долевого строительства (за исключением площадей балконов), рассчитываемой на основании обмера БТИ по завершении строительства многоквартирного жилого дома без учета понижающих коэффициентов, не превышает 5 % общей проектной площади Объекта долевого строительства, то перерасчета долевого взноса не производится.

Если отклонение общей площади превышает 5 %, стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю величину отклонения общей площади до подписания Акта приема-передачи квартиры.

Исключительно для целей перерасчета размера долевого взноса по правилам, предусмотренным настоящим пунктом, применяется следующий порядок:

1) стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства определяется как отношение общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 1.5. настоящего договора, к общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.4. настоящего Договора;

2) сумма денежных средств, подлежащих возврату либо доплате, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта на отклонение общей площади.

2.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном размере и с письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика, после прохождения государственной регистрации замены стороны в настоящем Договоре, предоставив Застройщику зарегистрированный экземпляр соглашения о замене стороны в настоящем Договоре.

Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема передачи.

### **3. Гарантии качества**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

3.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается настоящим Договором и не может составлять менее, чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Характеристики и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора в том случае, когда в Объекте долевого строительства присутствуют и установлены все элементы, указанные в Приложении № 1 (Характеристики Объекта долевого строительства) к настоящему Договору.

Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла,

воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома он подключён к инженерным сетям, но при этом могут отсутствовать договоры на поставку ресурсов по постоянной схеме. Соответствующие договоры на эксплуатацию по постоянной схеме заключаются с поставщиками ресурсов после выбора собственниками (будущими собственниками) Объектов долевого строительства способа управления многоквартирным домом. Застройщик не может нести ответственность за указанные действия Участников долевого строительства.

3.5. Стороны признают, что не является нарушением условий настоящего Договора, а также нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением проектной документации по строительству многоквартирного дома следующие, не согласованные с Участником долевого строительства, изменения при строительстве Объекта долевого строительства (и, соответственно, в проектной документации):

- замена электрических приборов на аналогичные;
- замена отопительных приборов на аналогичные;
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- появление и удаление козырьков парадных, пандусов, перил многоквартирного дома;
- изменение числа и характеристик технических помещений;
- появление или удаление слаботочных сетей на лестничных площадках;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

#### **4. Обязанности сторон**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. За счет средств Участника долевого строительства, пропорционально подлежащей передаче Участнику долевого строительства, площади Объекта долевого строительства организовать строительство многоквартирного жилого дома и производить финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством многоквартирного жилого дома, в том числе:

- по проектированию, а также внесению изменений в проектную документацию на стадии строительства, и изыскательным работам, получению согласований и прохождению экспертиз, изготовлению технической, сметной и иной документации;
- по возведению собственно многоквартирного жилого дома;
- по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры;
- по присоединению и подключению многоквартирного жилого дома к внешним источникам снабжения;
- по осуществлению монтажа и пуско-наладки оборудования;
- по вводу многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;
- по снабжению многоквартирного жилого дома коммунальными услугами (в т.ч. водоснабжением, электроэнергией, др.), по содержанию и обслуживанию помещений многоквартирного дома до момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- по привлечению Участников долевого строительства, в том числе по рекламе и продвижению строящегося жилого многоквартирного дома;
- по страхованию строительно-монтажных рисков (в случае необходимости), и страхованию гражданской ответственности Застройщика;
- по благоустройству территории и обеспечению инфраструктуры объекта;
- осуществлять расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими

участие в строительстве многоквартирного дома;  
- возмещать расходы Застройщика на приобретение земельного участка под строительство;  
- оплачивать расходы Застройщика, возникающие в случае привлечения заемных средств;  
- осуществлять финансирование прочих работ и услуг, связанных с сопровождением строительства.

4.1.3. Использовать долевой взнос Участника долевого строительства на строительство многоквартирного жилого дома, иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, а также на другие цели, предусмотренные действующим законодательством. Такое целевое использование означает, что денежные средства в размере, равном сумме долевого взноса Участника долевого строительства, находящиеся на счете Застройщика, будут израсходованы Застройщиком на строительство многоквартирного жилого дома в любой момент времени с момента внесения до завершения всех работ, предусмотренных договором. При этом часть долевого взноса Участника долевого строительства поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство многоквартирного жилого дома, и такое использование этой части долевого взноса считается целевым.

Стороны договорились, что вознаграждение Застройщика за услуги по организации и реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома составляет:

- Часть долевого взноса Участника долевого строительства, составляющая разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанной в пункте 1.5. настоящего договора, и приходящейся на Участника долевого строительства доли в стоимости всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания многоквартирного жилого дома и иных затрат, связанных с осуществлением проекта по строительству многоквартирного жилого дома (суммой фактических затрат на реализацию проекта по строительству), при наличии такой разницы, сформированной после завершения строительства.

Указанная часть долевого взноса Участника долевого строительства, составляющая вознаграждение Застройщика, остаётся в распоряжении Застройщика и используется им по своему усмотрению.

4.1.4. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства.

4.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома письменно известить Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.6. договора, по передаточному акту. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства или в случае, если настоящим Договором предусмотрен срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный настоящим Договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.1.6. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и дополнительное соглашение к настоящему Договору о продлении срока строительства.

4.1.7. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.1.8. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям проектной документации и условиям настоящего Договора.

4.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.10. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

4.1.11. Права требования на получение Объекта недвижимости в собственность возникают у Заемщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости за счет Кредита в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.1.12. Обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта недвижимости Участником долевого строительства в собственность не позднее фиксированного срока, установленного Договором участия в долевом строительстве, либо предоставить Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства (Заемщика Банка) на завершеном строительством Объект недвижимости не позднее фиксированного срока в случае если Участник долевого строительства (Заемщик Банка) оформляет право собственности самостоятельно.

4.1.13. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4.1.14. Застройщик обязуется осуществить государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве и предоставить Участнику долевого строительства (Заемщику) оригинал Договора участия в долевом строительстве, прошедший регистрацию.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика по акту приёма-передачи.

4.2.3. Не производить перепланировку и переоборудование (в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, изменение мест расположения сан.узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка и т.д.) в Объекте долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2.4. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства с момента подписания акта приёма-передачи.

4.2.5. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 4 месяцев с момента приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

## **6. Прочие условия**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

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

6.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. В случае, когда согласие не достигнуто, спор передается на разрешение в суд согласно действующего Законодательства РФ.

6.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим Законодательством.

6.5. На Застройщике не лежит ответственность за нарушение срока сдачи объекта в случае, если Участник долевого строительства не явился для подписания акта приема-передачи.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при письменном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства) и направить почтовым отправлением. При этом дату почтового отправления считать днём передачи Объекта Участнику долевого строительства.

## **7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

7.1. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору на момент его подписания является отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты



прав граждан - участников долевого строительства», в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, согласно Изменению № 24 к проектной декларации строительства семи многоквартирных жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Агалатовское сельское поселение», д. Агалатово от 19 декабря 2018 года.

## **8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном Законодательством Российской Федерации.

При этом все изменения Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента регистрации.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке на основании одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке на основании одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, если Участник долевого строительства систематически, более чем три раза в течение двенадцати месяцев нарушает график оплаты платежей по настоящему Договору или просрочка очередного платежа составляет более чем два месяца, при условии соблюдения следующей процедуры:

Не позднее, чем за 30 дней до расторжения настоящего Договора Застройщик должен направить Участнику долевого строительства письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть настоящий Договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции Участнику долевого строительства, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Участником долевого строительства, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Обязательства Застройщика считаются прекращенными со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Участнику долевого строительства лично.

8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр - для регистрирующего органа.

## **9. Приложения:**

- Характеристики Объекта долевого строительства (Приложение № 1);
- График оплаты (Приложение № 2);

**10.Адреса и реквизиты сторон**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «84 Высота»**

ИНН 7806536079, КПП 780601001

Юридический адрес: 195298, г. Санкт-Петербург, ул. Белорусская,  
дом №12, корпус 1, литера А, пом. 1Н

Фактический адрес: 188653, Ленинградская область, Всеволожский район,  
деревня Агалатово, дом 160, пом.205

Расчетный счет 40702810990200001841 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Корр. счет 301018109000000000790

БИК 044030790

тел. 8 812 309-84-09

Генеральный директор ООО «84 Высота» \_\_\_\_\_ М.Н. Искрицкий

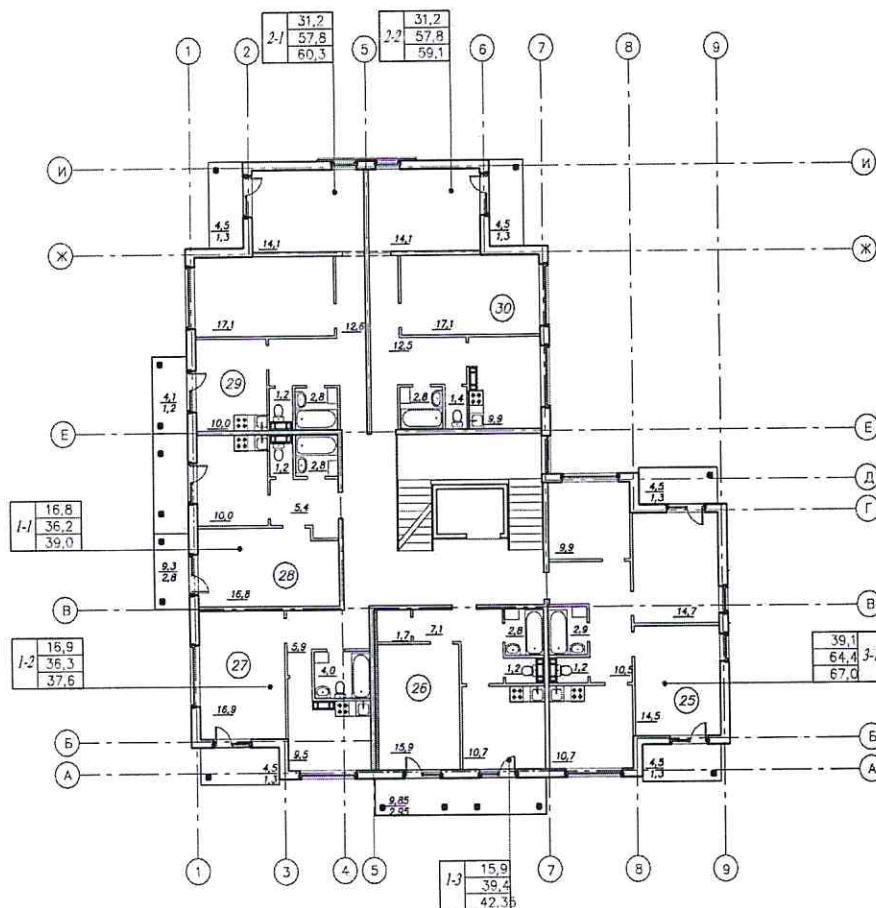
**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Телефон для связи : \_\_\_\_\_

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

Характеристики Объекта долевого строительства (квартира № ОБРАЗЕЦ)



Тип квартиры (количество комнат)	Однокомнатная
Этаж/этажей	
Площадь общая	
Площадь жилая	
Площадь лоджии/балкона	

Квартира передается без отделки:

Металлопластиковые окна двухкамерные, энергосберегающие;

Ограждение балкона по проекту  
Установка стояков ХВС и ГВС;  
Установка канализационного стояка с заглушенным тройником;  
Система отопления стоякового типа с установкой металлических радиаторов в соответствии с проектом;  
Счетчики горячей воды и холодной воды;  
Двухтарифный счетчик электроснабжения;  
Розетка под установку электроплиты;  
Индивидуальные приборы учета тепловой энергии;  
Полы оборудованы цементно-песчаной стяжкой;  
Стены не оштукатурены  
Входная дверь металлическая  
Возможность подключения к сетям связи (радиофикация, телевидение, телефонизация, интернет) в этажном щите на межквартирной площадке.

Подписи сторон

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **М.Н. Искрицкий**

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

### ГРАФИК ОПЛАТЫ

Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
	В течении 5-ти рабочих дней с даты регистрации договора в органах осуществляющих государственную регистрацию

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ М.Н.Искрицкий

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