

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

г. Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_ 2020г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Симос»**, юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 20.01.2003 г. за основным государственным регистрационным номером 1037851019876, ИНН 7826034542, КПП 784201001, адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, улица Моисеенко, дом 16А, литер А, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Фурмана Александра Юльевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин** Указать страну Введите ФИО клиента, пол – мужской/женский, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения (указать место рождения), паспорт (указать номер), выдан (указать кем выдан) \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу: (указать адрес места регистрации), именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

все вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется своими и привлеченными силами построить на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 121, корп.1, лит.А, кадастровый № 78:10:0005544:1, площадью 4 784,0 кв.м., многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой (далее «**Здание**»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять следующий Объект долевого строительства - отдельная \_\_\_\_\_комнатная квартира (именуемая в дальнейшем «**Объект долевого строительства**») со следующими основными характеристиками:

1.	Проектный номер (на время строительства)	(номер проектный)
2.	Количество комнат	(кол-во комнат)
3.	Этаж	(этаж)
4.	В осях	(ось горизонт от)-(ось горизонт до); (ось вертикал от)-(ось вертикал до)
5.	Назначение	Жилое помещение
6.	Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий*	(приведенная площадь) кв.м.
7.	Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)*	(площадь общая) кв.м.
8.	Жилая площадь*	(общая площадь комнат) кв.м.
9.	Количество лоджий	(количество лоджий) шт.
9.1.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)*	(площадь лоджии 1) кв.м.
10.	Количество помещений вспомогательного использования	(колво вспом. помещений) шт.

Площадь комнат и помещений вспомогательного использования указаны на плане Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему Договору).

**Здание** имеет следующие основные характеристики:

1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Этажность	25
4.	Общая площадь*	11 057 кв.м.
5.	Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас со стенами из керамзитобетонного камня с облицовкой керамогранита по утеплителю "ROCKWOOL" (вентфасад)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
8.	Сейсмостойкость	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Здания, расположен в пределах зон, характеризующихся отсутствием сейсмической интенсивности и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция <u>СНиП II-7-81*</u> » утвержденный Приказом Минрегиона РФ от <u>27.12.2010 г. № 779</u> ).

\*Указанные характеристики являются проектными. Окончательные характеристики Здания определяются по результатам технической инвентаризации.

1.2. Месторасположение Объекта долевого строительства и его характеристики указываются соответственно в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью

1.3. Результатом деятельности Сторон по настоящему Договору является приобретение Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество в жилой части Здания в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «**Федеральный закон № 214-ФЗ**»). Указанные доли не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Приобретение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора не является основанием для приобретения права требования в части общедолевого собственности на нежилые помещения, не относящиеся к жилой части Здания (машиноместа в автостоянке, офисные, торговые и их вспомогательные помещения, помещения для организации общественного питания и другие нежилые помещения, находящиеся в Здании или пристроенные к Зданию). Указанные нежилые помещения являются отдельными объектами недвижимости, не входящими в состав общего имущества собственников жилых помещений, и могут быть приобретены по отдельным договорам.

1.5. Плановый срок ввода Здания в эксплуатацию – март 2020г.

## 2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что обладает всеми необходимыми правами для заключения настоящего договора, а именно:

- земельный участок, кадастровый № 78:10:0005544:1, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Светлановский проспект, д.121, корп.1, лит.А, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 09.08.2011г. №6678-ЗУ, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20.09.2011г., о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78-78-37/209/2011-370;

- Разрешение на строительство № 78-004-0174-2016 выдано 29.02.2016г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Действие разрешения продлено.

- Проектная декларация опубликована в газете «Кто строит в Петербурге» №16-17 (359) от 02 мая 2016 года, а также в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу: [www.evrika.spb.ru](http://www.evrika.spb.ru).

2.3. На дату подписания настоящего Договора Участник долевого строительства признает и подтверждает, что ознакомлен с Проектной декларацией.

## 3. Цена Договора и условия оплаты

3.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ миллионов \_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек и определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.1.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.1.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2. Использование средств Участника долевого строительства:

3.2.1. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в соответствии с п.3.1.1. настоящего Договора подлежат использованию Застройщиком на цели, перечисленные в п.1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2.2. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в соответствии с п.3.1.2. настоящего Договора являются вознаграждением Застройщика и покрывают все расходы, затраты и возмещения Застройщика, не указанные в п.3.2.1 настоящего Договора, согласно п.2 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.3. Уплата цены настоящего Договора производится после государственной регистрации договора путем внесения денежных средств на расчетный счет либо в кассу Застройщика, либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, в порядке и сроки, определенные в Приложении № 3 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.4. Стороны пришли к взаимному согласию в том, что сумма денежных средств (экономии), определяемая по итогам строительства как разница между полученной суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство, указанная в п.3.1.1 и суммой денежных средств фактически затраченных на строительство (создание) Объекта долевого строительства, указанного в п.1.1. настоящего Договора, будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется в соответствии с экспликацией, выданной по результатам обмеров площадей предприятием технической инвентаризации или органом кадастрового учета.

Если общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров окажется более той, что указана в п.1.1. настоящего Договора, по соглашению Сторон Участник долевого строительства доплату не производит.

3.6. Стороны договорились, что платежи, предусмотренные настоящим Договором, считаются своевременными, если платеж (сумма денежных средств, подлежащая перечислению/оплате) зачислен на банковский счет соответствующей Стороны в срок, установленный настоящим Договором.

#### **4. Обязательства Сторон**

##### **4.1. Для реализации настоящего Договора Застройщик обязуется:**

4.1.1. Обеспечить проектирование и строительство Здания своими силами и(или) с привлечением других лиц путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски).

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов и проектной документации, по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев после получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее **«30» июня 2020 года**, при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств в полном объеме в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция).

При продлении государственными органами срока действия Разрешения на строительство, указанного в п. 2.2., срок ввода в эксплуатацию Здания автоматически продлевается, а также автоматически продлевается срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, который будет составлять 3 (три) месяца с момента выдачи Разрешения на ввод объекта (Здания) в эксплуатацию.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства, после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

4.1.3. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ (в т.ч. Федеральным законом № 214-ФЗ).

4.1.4. Нести все расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Застройщика, возлагаемые действующим законодательством РФ на Застройщика.

4.1.5. Не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### **4.2. Для реализации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора явиться лично, либо направить своего уполномоченного представителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора совместно с представителем Застройщика, при условии предоставления Застройщику всех необходимых документов.

4.2.2. Произвести уплату цены настоящего Договора в размере и в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора и Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.2.3. Нести все расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Участника долевого строительства, возлагаемые действующим законодательством РФ на Участника долевого строительства.

4.2.4. В течение 7 (семи) дней уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

4.2.5. После получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Здания принять в течение 10 (десяти) рабочих дней Объект долевого строительства.

4.2.6. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в сроки, согласованные с Застройщиком, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в регистрирующий орган.

4.2.7. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе оплачивать все официальные платежи - сборы, государственные пошлины и пр.

4.2.8. Выполнить в полном объеме все необходимые обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, действующим законодательством РФ (в т.ч. Федеральным законом № 214-ФЗ).

4.2.9. В случае необходимости осуществления переустройства/перепланировки Объекта долевого строительства (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, переустройство витражных конструкций) не производить ее до получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении вышеуказанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на облик Здания (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам).

4.2.10. С момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (либо составления Застройщиком акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке) своевременно оплачивать коммунальные услуги в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества в Здании, заключив договор с управляющей организацией.

4.2.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **5. Передача Объекта долевого строительства**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком после получения в установленном порядке разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, в соответствии с п.4.1.2 настоящего Договора.

При приемке Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать составления Акта, включающего перечень замечаний и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте замечаний либо получения мотивированного отказа Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

5.3. При немотивированном отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.2.6. настоящего Договора (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Застройщик по своему усмотрению, без какого-либо согласования с Участником долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

5.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства всех обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. В этом случае Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. В случае передачи Участнику долевого строительства не полностью оплаченного Объекта долевого строительства, такой Объект долевого строительства будет считаться находящимся в залоге у Застройщика до момента его полной оплаты.

## **6. Уступка прав по Договору**

6.1. Уступка со стороны Участника долевого строительства прав требования третьему лицу по настоящему Договору допускается только после уплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки, несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

6.5. Участник долевого строительства обязуется заранее предупредить Застройщика о намерении уступить права по настоящему Договору, уведомить Застройщика в письменной форме о совершенной уступке прав требования по настоящему Договору в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требования и предоставить Застройщику нотариально удостоверенную копию заключенного договора уступки прав требования.

## **7. Действие Договора**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, вступает в силу с момента такой государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.2.1. по обоюдному соглашению Сторон, с подписанием двухстороннего соглашения о расторжении настоящего Договора, которое подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

7.2.2. на основании решения суда по требованию одной из Сторон настоящего Договора;

7.2.3. в случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным положениями пп.1-4 п.1 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ, а также по основаниям, предусмотренным иными федеральными законами.

7.2.4. в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором;

7.3. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами на депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства путем их удержания из причитающихся Участнику долевого строительства сумм.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие с момента выполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

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

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства - многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: РФ, Санкт-Петербург, Светлановский пр.121, корп.1, лит. А. участнику долевого строительства наряду с залогом, обеспечивается обязательным взносом в размере 1,2% от согласованной Сторонами цены настоящего Договора в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» ИНН/КПП 7704446429/770401001, адрес: город Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

## **9. Ответственность Сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.2.9 настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.4. Стороны соглашаются, что основания для признания Объекта долевого строительства и любой ее части непригодной для проживания установлены Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» и иными нормами действующего законодательства РФ.

## **10. Форс-мажор**

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему Договору.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **11. Разрешение споров**

11.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров, или направления письменной претензии заинтересованной Стороной другой Стороне.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам Стороны могут направить исковое заявление на рассмотрение в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

## **12. Гарантии качества**

12.1. Стороны определили, что разрешение на ввод Здания в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

12.2. Гарантийный срок для переданного Объекта долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав переданного Объекта долевого строительства и Здания. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Здании.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.



Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

12.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение 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.

12.4. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

### **13. Прочие условия**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в создании Здания, является конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

При нарушении условий конфиденциальности виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные ею в связи с этим убытки.

13.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.3. Любая договорённость между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждается Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.4. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между Сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.

13.5. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами Федерального закона № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

## 14. Заключительные положения.

14.1. Государственную регистрацию настоящего Договора организует Застройщик, при условии предоставления Участником долевого строительства необходимых документов и соблюдения иных условий настоящего Договора.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет любые иные регистрационные действия, связанные с Договором, в том числе государственную регистрацию изменений к Договору, уступки права требования по Договору, права собственности на Объект долевого строительства.

14.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

14.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

14.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в разделе 13 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

14.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

14.4. В процессе строительства Здания возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Здания возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, если при этом отклонение общей площади Объекта долевого строительства не превышает лимит, установленный в п.14.5 Договора. Указанные изменения и отклонения не приводят к изменению цены Договора.

14.5. Стороны пришли к соглашению, что ни при каких обстоятельствах не считают существенным изменением проектной документации и нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства отклонение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону на 5 (Пять) и менее процентов от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Здания и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Здании и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Здания,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут

выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.

14.6. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору на момент его подписания является страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ.

Участник долевого строительства при подписании Договора своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и исчерпывающую информацию о способе обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору, в том числе об условиях страхования и об обществе взаимного страхования или о страховой организации (далее – «Страховщик»), которые осуществляют страхование гражданской ответственности Застройщика.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика на любой иной из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе неоднократно, а также на изменение страховой организации, иного страховщика, банка-поручителя, в том числе неоднократно, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без дополнительного согласования (уведомления) Участника долевого строительства. Информация о возможном изменении способа обеспечения исполнения обязательства Застройщика и/или замене страховой организации, общества взаимного страхования доводится до сведения Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию Объекта, которые подлежат раскрытию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

14.7. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

14.8. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается на срок, на 2 (Два) года превышающий установленный в п. 4.1.2. Договора срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

14.9. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, правах и обязанностях Участника долевого строительства, предусмотренных Договором, предупрежден о последствиях несоблюдения обязанностей Участника долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

14.10. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;

- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;

- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;

- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;

- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

14.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – Месторасположение Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – Характеристики Объекта долевого строительства;
- Приложение № 3 – Порядок оплаты Объекта долевого строительства.

14.12. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, и один экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.13. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

## 15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

### 15.1. Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Симос»**

Место нахождения:

191144, г. Санкт-Петербург,

ул. Моисеенко, д.16а, лит. А.

ИНН 7826034542 КПП 784201001

р/с 40702810890550001772

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

ОКПО 50879167

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ А.Ю. Фурман

### 15.2. Участник долевого строительства:

**ФИО полностью,**

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ года рождения

Паспорт \_\_\_\_\_

выдан кем выдан паспорт, код подразделения

\_\_\_\_\_, дата выдачи паспорта:

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ года,

зарегистрированный (ая) по адресу:

вписать адрес с индексом

представитель / агент/поверенный в случае его

наличия

**МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ**  
**Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2020г., располагается на плане создаваемого Здания в строительных осях: «->» ; «-<».

**План Объекта долевого строительства № \_\_\_**

**Месторасположение Объекта долевого строительства на плане \_\_\_ этажа Здания:**

**Застройщик:**  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ А.Ю. Фурман

**ХАРАКТЕРИСТИКИ**  
**Объекта долевого строительства**

1. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации на Здание, с нижеследующими характеристиками:

**1.1. Состав внутренней отделки:**

- подготовка под чистовую отделку – выравнивание всех поверхностей
- пол – цементно-песчанная стяжка
- потолки – монолитная железобетонная плита
- межкомнатные перегородки - пазогребневые плиты
- окна и балконные двери – металлопластиковые
- застекленные лоджии (балконы)

**1.2. Система водоснабжения и канализации:**

- магистральные стояки без выполнения поквартирной трубной разводки
- с установкой приборов учета (счётчиков) потребления холодной и горячей воды на вводе в каждую квартиру, без санитарно-технического оборудования (ванны, унитаза, мойки, умывальника, душа, душевой кабины, смесителей и пр.) и осуществления работ по их установке

**1.3. Система вентиляции:**

- вентканалы без выполнения поквартирной разводки

**1.4. Система кондиционирования:**

- не предусмотрена

**1.5. Система отопления:**

- выполнение поквартирной разводки труб с установкой радиаторов

**1.6. Система электроснабжения:**

- установка квартирного электрощита с выполнением поквартирной разводки электропроводки с установкой розеток и выключателей

**1.7. Радиофикация, телефонизация, телевидение:**

- выполнение кабельного ввода в поэтажный совмещенный электрощит/распределительную коробку

2. Работы, отделочные и иные материалы и оборудование, не указанные в п.1 настоящего Приложения №2, Застройщиком не выполняются и не предоставляются. Участник долевого строительства согласен с указанными в п.1 настоящего Приложения №2 характеристиками Объекта долевого строительства и подтверждает, что они соответствуют условиям Договора участия в долевом строительстве № \_\_ от \_\_.\_\_.2020г.

**Застройщик:**  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ А.Ю. Фурман

**ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**  
**Объекта долевого строительства**

1. Уплата цены Договора производится в следующем порядке:

1.1. Сумма \_\_\_\_\_ оплачивается Участником долевого строительства Застройщику с использованием аккредитивной формы расчетов посредством выставления безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – Аккредитив), открытого Участником долевого строительства в Банке \_\_\_\_\_ в пользу Застройщика.

Аккредитив открывается Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора. Срок действия аккредитива – 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия.

Аккредитив раскрывается (исполнение аккредитива) по предоставлению Застройщиком следующих документов: Одного экземпляра настоящего Договора участия в долевом строительстве зарегистрированного Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу.

Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком одного экземпляра настоящего Договора участия в долевом строительстве зарегистрированного Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу, в пределах срока действия аккредитива.

Любые расходы, связанные с открытием, раскрытием аккредитива, переводом денежных средств с использованием аккредитивной формы расчетов несет Участник долевого строительства.

2. В случае нарушения Участником долевого строительства одного или нескольких пунктов данного Приложения № 3 к настоящему Договору, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

**Застройщик:**  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ А.Ю. Фурман