

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

г. Отрадное

« » декабря 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙСОЮЗ»**, юридический адрес: Россия, 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Чапаева, д.21, лит. А, пом. 3Н, ИНН 7813237369, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009432466, зарегистрированного 25 ноября 2015г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1157847407453, в лице Генерального директора Рыжакова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_ зарегистрированная/ый по адресу: \_\_\_\_\_ место рождения: \_\_\_\_\_, тел \_\_\_\_\_

именуемый(ая) именуемая далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» настоящий договор, далее по тексту «Договор» о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: **12588,34 кв. м., кадастровый номер: 47:16:02-01-039:0061, расположенным по адресу: Ленинградская область, г. Отрадное, ул. Дружбы д.3 (строительный адрес: Ленинградская область, г. Отрадное, ул. Дружбы д.3)**, (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном жилом доме (далее по тексту - квартира), описание которой содержится в пункте 1.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный Договором долевой взнос (цену Договора) и принять квартиру по акту приема-передачи квартиры (далее по тексту – Акт приема-передачи) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Земельный участок кадастровый номер: 47:16:02-01-039:0061, расположенным по адресу: Ленинградская область, г. Отрадное, ул. Дружбы д.3 (строительный адрес: Ленинградская область, г. Отрадное, ул. Дружбы д.3), имеет следующие обременения(ограничения):

- Вид: Аренда, номер государственной регистрации: 47-78-20/009/2009-430 от 25.03.2009г.

- Вид: Прочие ограничения(обременения), номер государственной регистрации 47-78-01/007/2008-260 от 10.07.2008г.

- Вид: Аренда, номер государственной регистрации 47-47/020-47/020/007/2016-4010/2 от 20.07.2016г.

1.3. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – **\_\_\_\_\_комнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., площадь комнаты \_\_\_\_\_ кв.м. площадь сан. узла \_\_\_\_\_ кв.м. площадь балкона/лоджии \_\_\_\_\_ кв.м. месторасположение квартиры: этаж \_\_\_\_\_, условный номер (индекс) \_\_\_\_\_, строительные оси: \_\_\_\_\_;**

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас (далее по тексту - площадь квартиры). Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров, произведенных уполномоченным лицом при выполнении кадастровых работ.

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права на квартиру иным лицам не переданы, не заложены, не арестованы, иным образом не обременены.

1.5. Право собственности Участника долевого строительства на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – регистрирующий орган) при предъявлении Участником долевого строительства на регистрацию требуемых действующим законодательством документов. Право собственности Участника долевого строительства на квартиру возникает только после полной оплаты долевого взноса, таким образом, Участник долевого строительства вправе обращаться в регистрирующий орган по вопросу регистрации права собственности после полной оплаты долевого взноса.

1.6. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями, указанными в Приложении № 2 к Договору.

1.7. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании следующих документов:

-Разрешение на строительство № 47-RU47509104-058К-2016 от 04 мая 2016г., выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

-Решение о внесении изменений в разрешение на строительство № 47-RU47509104-058К-2016 от 04 мая 2016г., выданное 29 августа 2016г.

-Договору аренды земель для несельскохозяйственных целей №1338-з от 29 апреля 2008г., зарегистрированного управлением ФРС по СПб и Лен. обл 10.07.2008г, за № 47-78-01/007/2008-260 и,

-Договору уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1338-з от 29 апреля 2008г, зарегистрированного управление ФРС по СПб и Лен. обл 20 июля 2016г. За номером 47-47/020-47/020/007/2016-4010/1

- Проектной декларации по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Кировский район, город Отрадное, улица Дружбы, дом 3, опубликованной в сети Интернет 25 октября 2016 года по адресу: [http://www.druzhba-tri.ru/Documents/project\\_declar.pdf](http://www.druzhba-tri.ru/Documents/project_declar.pdf), что подтверждается Протоколом осмотра доказательств, выданным Рыбаковым Алексеем Игоревичем, нотариусом Гатчинского нотариального округа Ленинградской области, зарегистрированным в реестре за № 2-1091

1.7. Участник, подписанием настоящего договора подтверждает, что с проектной декларацией ознакомлен.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Застройщик обязан:**

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документации и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями и Договором.

2.1.2. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Объекта посредством размещения регулярно обновляемой информации на сайте, на котором опубликована проектная декларация.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче в порядке, предусмотренном Договором.

2.1.5. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в предусмотренные Договором сроки.

### **2.2. Участник долевого строительства обязан:**

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, при этом Участник долевого строительства за свой счет несет расходы, связанные с перечислением Застройщику денежных средств.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

2.2.3. До подписания Акта приема-передачи осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра, исполнить все финансовые обязательства по Договору и произвести сверку взаиморасчетов по Договору с подписанием соответствующего Акта сверки.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, производить оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, указанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

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

2.2.7. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не допускаются работы по перепланировке, переоборудованию или реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки, переоборудования или реконструкции квартиры, Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отдельные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, но не ранее чем регистрируется первый договор долевого участия по строящемуся Объекту, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты долевого взноса по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. Согласование уступки прав по Договору является правом, а не обязанностью Застройщика.

Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Участником долевого строительства и лицом, принимающим права и обязанности Участника долевого строительства по Договору.

Замена Участника долевого строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно.

### 3. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

3.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (цена Договора), составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**. Участник долевого строительства обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к Договору. Участник долевого строительства вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты заключения Договора.

Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2. Платежи по Договору производятся любым возможным не противоречащим действующему законодательству способом, в т.ч. путем перечисления денежных средств в счет оплаты долевого взноса по Договору на расчетный счет Застройщика не позднее сроков, указанных в Приложении № 3 к Договору, одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон. Днем исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика:

**р/сч 4070281001060006653 в Банк: Филиал №7806 банка ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-Петербург КОР/СЧЕТ 3010181030000000811 БИК: 044030811**

3.3. Если по результатам обмеров квартиры, произведенных при выполнении кадастровых работ, ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, более, чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору (пункт 1.2. Договора) и фактической площадью квартиры по результатам кадастровых работ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

Участник долевого строительства обязан осуществить доплату за фактическое увеличение площади квартиры до дня подписания Акта-приема передачи.

3.4. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи квартиры до полной оплаты долевого взноса, а также до осуществления доплаты за фактическое увеличение площади квартиры (при его наличии). До полного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи квартиры и не несет ответственность за просрочку передачи квартиры, установленную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «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).

3.5. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств долевого взноса Участника долевого строительства производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.6. Застройщик обязуется использовать средства целевого взноса Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве целевого взноса по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме целевого взноса Участника долевого строительства по Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройства прилегающей территории и иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, а также на иные цели в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства.

Денежные средства, оставшиеся после окончания строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами (экономия Застройщика), остаются в распоряжении Застройщика и являются его дополнительным вознаграждением.

3.7. Размер долевого взноса, установленный пунктом 3.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением

перерасчета, предусмотренного настоящим разделом Договора в связи с изменением фактической площади квартиры.

3.8. Стороны определили, что до момента полной оплаты квартира находится в залоге (ипотеке) у Застройщика до момента полной оплаты долевого взноса в качестве обеспечения исполнения обязательств по оплате долевого взноса.

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

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи не позднее **04 ноября 2018 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки квартиры.

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи квартиры, указанного в пункте 4.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

4.3. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке квартиры и осмотреть квартиру с участием представителя Застройщика, подписать Акт сверки взаимных расчетов в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление.

4.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры.

4.5. При отсутствии несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра квартиры без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре квартиры несоответствий квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства должен указать в Акте осмотра исчерпывающий перечень таких недостатков.

В случае, если Участником долевого строительства в первоначальном Акте осмотра какие-либо недостатки не указаны, Участник долевого строительства вправе требовать их устранения Застройщиком после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору, при этом Участник долевого строительства не вправе отказываться от подписания Акта приема-передачи.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

4.6. Недостатки, которые делают квартиру непригодной для проживания, указанные в Акте осмотра, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков и подписать Акт осмотра без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по адресу электронной почты.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра без замечаний по качеству.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра квартиры после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки квартиры. В этом случае Застройщик вправе привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица подлежат возмещению Участником долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры, Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня, предусмотренного Договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание квартиры, риск

ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче квартиры в одностороннем порядке, с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

4.8. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки квартиры, установленных настоящим разделом Договора.

4.9. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в пункте 4.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

5.5. Дольщик обязан:

-Самостоятельно при отделке помещения, выполнить штукатурку межквартирных перегородок толщиной не менее 20мм и межкомнатных не менее 10мм.

-Выполнить гидроизоляцию пола с заведением на стены на высоту не менее 150мм в помещениях ванной и сан.узла.

## **6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

6.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к Договору.

6.3. Стороны допускают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение фактической площади квартиры от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

План квартиры, указанный в Приложении № 1 к Договору, является информативной и видовой схемой из проектного решения, указывающей расположение квартиры по осям в Объекте.

6.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 6.3. Договора.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

– непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами.

6.6. Для предъявления требований по качеству квартиры устанавливается гарантийный срок, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в данном многоквартирном доме.

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

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии и допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами, а так же 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.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, в том числе, условий возврата внесенных по Договору денежных средств, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации.

7.2. Дольщик не вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем порядке при отсутствии вины Застройщика.

7.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного пунктом 3.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору:

– если установлено внесение платежа единовременно - при просрочке внесения платежа более чем на два месяца;

– если установлено внесение платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных законом № 214-ФЗ.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с условиями Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора и Застройщик не получит уведомление от исполняющего банка об открытии аккредитива, либо в указанный срок Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру, указанную в пункте 1.2. Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. В соответствии с действующим законодательством земельный участок, на котором ведется строительство Объекта (или право аренды на него, если земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды), а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.3.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства на основании договора страхования.

Сведения о договоре страхования и страховщике указаны в проектной декларации (с изменениями), размещенной на сайте: [www.druzhba-tri.ru](http://www.druzhba-tri.ru).

Участник долевого строительства ознакомлен с правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также со сведениями о страховой организации, которые размещены на сайте: [www.druzhba-tri.ru](http://www.druzhba-tri.ru).

8.4. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

8.6. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок для ответа на письменные претензии и иные обращения Участника долевого строительства устанавливается не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты получения данных обращений Застройщиком.

В случае не достижения согласия, Стороны установили договорную подсудность, а именно, спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8.7. Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направления заказным письмом с уведомлением о вручении. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения 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 Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.

8.8. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте [www.druzhba-tri.ru](http://www.druzhba-tri.ru). Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника долевого строительства являются надлежащими.

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

– применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

– применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.

8.10. Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с использованием средств автоматизации.

Целью обработки служит исполнение Застройщиком обязательств по договору долевого участия.

Об ответственности за достоверность представленных сведений Участник долевого строительства, предупрежден.

Согласие на обработку персональных данных действует на период действия Договора.

Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

8.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода

Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 8.3. Договора.

8.12. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

8.13. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для регистрирующего органа.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙСОЮЗ»**, юридический адрес: Россия, 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Чапаева, д.21, лит. А, пом. 3Н, ИНН 7813237369, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009432466, зарегистрированного 25 ноября 2015г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1157847407453, Р/СЧ 4070281001060006653 в Банк: Филиал №7806 банка ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-Петербург КОР/СЧЕТ 30101810300000000811 БИК: 044030811 ОКПО: 3198153

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Рыжаков А.В./  
М.П.

### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/./

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

1й этаж



**Основные характеристики многоквартирного дома:**

**Вид здания:** Конструктивная схема- полный железобетонный сборно-монолитный каркас

**Назначение здания:** многоквартирный жилой дом

**Этажность:** 13 этажей в т.ч. цокольный этаж

**Общая площадь многоквартирного жилого дома(здания):** 17583,32 кв.м.

**Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий:** 11593,78 кв.м.

**Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:** Ограждающей конструкцией здания является многослойная самонесущая стена: газобетонные блоки толщиной 400мм, воздушный зазор 10 мм, облицовочный кирпич 120мм, перекрытия из сборных пустотных панелей из железобетона толщиной 220 мм

**Класс энергоэффективности:** С

**Класс сейсмостойкости:** район застройки не является сейсмической зоной

**Подписи сторон:**

Застройщик:  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Рыжаков А.В./  
МП

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

## Характеристика квартиры

- ✓ Отделка стен: без отделки
- ✓ Инженерные коммуникации:
  - о электроснабжение: –электропроводка согласно проекту без установки электрооборудования (электроплит), со щитком, , автоматическими выключателями и электронным двухтарифным счетчиком учета электроэнергии, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей. Место установки электрической кухонной плиты обеспечено отдельной электропроводкой;
  - о водоснабжение – горячее и холодное водоснабжение – магистральные трубопроводы с установкой счетчиков воды и запорной арматуры, без разводки по квартире к сантехническим приборам и без подключения сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, смесителей и т.п.).
  - о канализация – стояки, проходящие через квартиры из пластиковых труб с установкой фасонных частей, без подводки и без установки оборудования, сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, и т.п.);
  - о сети связи - радио, возможность подключения Интернета, стационарного телефона, без разводки по квартире с точками подключения в щитке на этаже.
  - о отопление - установлены радиаторы.
- ✓ Полы – произведена стяжка под устройство чистового пола (кроме лоджии и балкона при их наличии, ванной комнате и сан.узле).
- ✓ В сан.узле и ванной комнате гидроизоляция отсутствует.
- ✓ Окна –стеклопакеты однокамерные, энергосберегающие.
- ✓ Входные двери квартир – металлические.
- ✓ Остекление балконов и лоджии – не предусмотрено.
- ✓ Потолки – без отделки.
- ✓ Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение

Характеристики Квартиры указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики Квартиры могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Рыжак А.В./

МП

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

### ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Дата платежа	Сумма (в рублях РФ)
1.	Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	_____ (_____) рублей 00 копеек

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Рыжаков А.В./  
МП

\_\_\_\_\_/./