

# **ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ [НОМЕР]**

**Стороны:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮНИТ"  
("Застройщик")**

**и**

**[●]  
("Дольщик")**

**Дата подписания:**

**[ДАТА]**

Настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Э (IV этап строительства) ("**Договор**"), – подписан Застройщиком (как этот термин определен ниже) и Дольщиком (как этот термин определен ниже) в дату, указанную на титульном листе настоящего Договора.

Застройщик и Дольщик по отдельности именуется "Сторона", а совместно – "Стороны".

Стороны пришли к соглашению о следующем:

## СТАТЬЯ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЕ

- 1.1. Термины, используемые в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют значения, изложенные в нижеприведенном списке определений:
  - 1.1.1. "**Аккредитив**" означает аккредитив, открываемый на условиях, указанных в пункте 4 Приложения 5, для целей оплаты по настоящему Договору;
  - 1.1.2. "**Акт Приема-Передачи**" означает акт приема-передачи, подписываемый в соответствии с условиями настоящего Договора и подтверждающий приемку Дольщиком Объекта Долевого Строительства;
  - 1.1.3. "**Банк**" означает банк для открытия и исполнения Аккредитива, наименование и реквизиты которого указаны в пункте 4.3 Приложения 5;
  - 1.1.4. "**Вознаграждение Застройщика**" означает часть Цены Договора, которая является оплатой услуг Застройщика по настоящему Договору;
  - 1.1.5. "**Гарантийные Сроки**" имеет значение, установленное пунктом 7.6;
  - 1.1.6. "**Договор**" означает настоящий договор со всеми приложениями, дополнениями и изменениями к нему;
  - 1.1.7. "**Договор Страхования**" означает договор страхования (страховой полис) гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Долевого Строительства Дольщику по настоящему Договору, который указан в пункте 6 Приложения 2;
  - 1.1.8. "**Дольщик**" означает юридическое или физическое лицо, наименование (имя) которого указано на титульной странице настоящего Договора и реквизиты которого указаны в Приложении 1;
  - 1.1.9. "**Жилая Проектная Площадь ОДС**" означает указанную в пункте 1.7 Приложения 3 общую проектную жилую площадь Объекта Долевого Строительства, которая рассчитана Застройщиком на основании Проектной Документации в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации и включает площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Объекте Долевого Строительства, но не включает площади балконов, лоджий, террас;
  - 1.1.10. "**Застройщик**" означает юридическое лицо, наименование которого указано на титульной странице настоящего Договора и реквизиты которого указаны в пункте 20.1;
  - 1.1.11. "**Земельный Залогодержатель**" означает банк или другое юридическое лицо, наименование и реквизиты которого указываются в пункте 7 Приложения 2 в том случае, если Земельный Участок находится в залоге у такого лица на дату подписания Сторонами настоящего Договора;
  - 1.1.12. "**Земельный Участок**" означает земельный участок, который принадлежит Застройщику на праве собственности и на котором Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного Дома. Характеристики Земельного Участка, а также реквизиты документа, подтверждающего право собственности Застройщика на Земельный Участок, указаны в пункте 1 Приложения 2;
  - 1.1.13. "**Ипотечный Залогодержатель**" означает банк, наименование и реквизиты которого указываются в пункте 5 Приложения 5 в том случае, если все или часть денежных средств для оплаты Цены Договора предоставлены Дольщику по кредитному договору таким банком;

- 1.1.14. "**Кредитный Договор**" означает кредитный договор с Ипотечным Залогодержателем, наименование и реквизиты которого указываются в пункте 3.2 Приложения 5 в том случае, если все или часть денежных средств для оплаты Цены Договора предоставлены Дольщику по такому кредитному договору;
- 1.1.15. "**Многоквартирный Дом**" означает описанный в Проектной Декларации многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроено-пристроенной подземной автостоянкой, который обязуется построить Застройщик самостоятельно или с привлечением подрядных организаций в пределах Земельного Участка по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Э (IV этап строительства), – основные характеристики которого содержатся в пункте 2 Приложения 3;
- 1.1.16. "**Монопольный Поставщик**" означает организацию, которая в силу законодательства или в силу своего положения на рынке соответствующих товаров и услуг, или в силу своего монопольного контроля за материальными средствами или оборудованием в рамках определенной территории, обладает возможностью влиять на поставку товаров, оказание услуг или выполнение работ, которые необходимы или непосредственно влияют на завершение строительства или ввод Многоквартирного Дома в эксплуатацию.
- 1.1.17. "**Обстоятельства Непреодолимой Силы**" имеет значение, установленное пунктом 14.1.
- 1.1.18. "**Общее Имущество Дома**" означает общее имущество Многоквартирного Дома, предназначенное для обслуживания всех жилых и нежилых помещений в Многоквартирном Доме, в том числе земельный участок, на котором непосредственно будет расположен Многоквартирный Дом после окончания строительства;
- 1.1.19. "**Объект Долевого Строительства**" или "**ОДС**" означают жилое или нежилое помещение, которое расположено в Многоквартирном Доме и основные характеристики которого содержатся в пункте 1 Приложения 3;
- 1.1.20. "**Орган Власти**" означает орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, органы власти муниципальных образований, иные организации, имеющие право на принятие обязательных решений для неопределенного круга лиц, а также должностные лица перечисленных органов (организаций);
- 1.1.21. "**Период Передачи ОДС**" означает период, в рамках которого Застройщик обязуется передать Объект Долевого Строительства Дольщику и который указан в пункте 4 Приложения 2;
- 1.1.22. "**ПИБ**" означает проектно-инвентаризационное бюро или другую организацию, которая надлежащим образом уполномочена на осуществление функций проектно-технической инвентаризации объектов недвижимого имущества;
- 1.1.23. "**Планируемая Дата Передачи ОДС**" означает планируемую дату передачи Объекта Долевого Строительства, указанную в Уведомлении о Завершении Строительства или в Уведомлении о Повторной Приемке в случае, если Уведомление о Повторной Приемке будет направляться Дольщику;
- 1.1.24. "**Плановая Дата Окончания Строительства**" означает плановую дату получения Застройщиком Разрешения на Ввод в Эксплуатацию, которая указана в пункте 3 Приложения 2;
- 1.1.25. "**Проектная Декларация**" означает проектную декларацию, которая включает в себя информацию о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного Дома и которая опубликована в средстве массовой информации, указанном в пункте 5 Приложения 2;
- 1.1.26. "**Проектная Документация**" означает документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Многоквартирного Дома, на которую получено положительное заключение экспертизы;
- 1.1.27. "**Разрешение на Ввод в Эксплуатацию**" означает выданное Застройщику уполномоченным Органом Власти разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома;

- 1.1.28. "**Разрешение на Строительство**" означает разрешение на строительство в отношении Многоквартирного Дома, выданное Застройщику, реквизиты которого указаны в пункте 2 Приложения 2;
- 1.1.29. "**Расчетная ПИБ Площадь ОДС**" означает общую площадь Объекта Долевого Строительства, рассчитанную на основании обмеров ПИБ, выполненных при подготовке к получению Застройщиком Разрешения на Ввод в Эксплуатацию, с учетом балконов, лоджий и иных помещений и пространств, расположенных в пределах внешних границ Объекта Долевого Строительства, с применением понижающего коэффициента в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) для площади лоджий и 0,3 (ноль целых три десятых) для площади балконов и террас;
- 1.1.30. "**Расчетная Проектная Площадь ОДС**" означает указанную в пункте 1.6 Приложения 3 и применяемую исключительно для целей расчета Цены Договора общую проектную площадь Объекта Долевого Строительства, включая комнаты, кухню, коридор, санузел, подсобные помещения, балконы, лоджии и иные помещения и пространства, расположенные в пределах внешних границ Объекта Долевого Строительства, рассчитанную Застройщиком в соответствии с проектными документами с применением понижающего коэффициента в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) для площади лоджий и 0,3 (ноль целых три десятых) для площади балконов и террас;
- 1.1.31. "**Соглашение о Замене Стороны**" означает соглашение о передаче прав и обязанностей Дольщика по настоящему Договору третьему лицу, заключаемое между Застройщиком, Дольщиком и таким третьим лицом.
- 1.1.32. "**Сумма Возмещения Затрат**" означает часть Цены Договора, которая является возмещением затрат Застройщика на строительство Многоквартирного Дома, в том числе затрат, произведенных до даты заключения настоящего Договора;
- 1.1.33. "**Уведомление о Завершении Строительства**" означает письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного Дома и о готовности Объекта Долевого Строительства к передаче Дольщику;
- 1.1.34. "**Уведомление о Повторной Приемке**" имеет значение, установленное в пункте 6.10;
- 1.1.35. "**Цена Договора**" означает сумму, состоящую из Вознаграждения Застройщика и Суммы Возмещения Затрат, размер которой указан в пункте 2 Приложения 5 и которая окончательно определяется в соответствии с пунктом 3.4;
- 1.1.36. "**Цена Квадратного Метра**" означает цену 1 (одного) квадратного метра Объекта Долевого Строительства, указанную в пункте 1 Приложения 5.
- 1.2. В настоящем Договоре, если только контекст не требует иного:
- 1.2.1. определения в единственном числе также относятся к определениям во множественном числе, и наоборот;
- 1.2.2. ссылки на лиц включают как физических, так и юридических лиц;
- 1.2.3. ссылки на пронумерованные статьи, пункты и Приложения являются ссылками на соответствующие статьи, пункты и Приложения настоящего Договора;
- 1.2.4. слово "день" означает календарный день;
- 1.2.5. слово "месяц" означает календарный месяц;
- 1.2.6. слово "год" означает календарный год;
- 1.2.7. заголовки статей, пунктов и приложений настоящего Договора приводятся исключительно для удобства и не влияют на толкование таких статей, пунктов и приложений.

## **СТАТЬЯ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется к Плановой Дате Окончания Строительства своими силами и (или) с привлечением подрядных организаций построить на Земельном Участке

Многоквартирный Дом и после получения Разрешения на Ввод в Эксплуатацию передать Дольщику Объект Долевого Строительства.

- 2.2. Дольщик обязуется уплатить Застройщику Цену Договора и после получения Застройщиком Разрешения на Ввод в Эксплуатацию принять Объект Долевого Строительства по Акту Приема-Передачи.
- 2.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного Дома на основании Разрешения на Строительство.

### **СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

- 3.1. Цена Договора определяется в соответствии с правилами настоящего Договора исходя из площади Объекта Долевого Строительства и Цены Квадратного Метра. Цена Квадратного Метра является окончательной и согласованной Сторонами на весь период действия настоящего Договора независимо от изменения стоимости строительства Многоквартирного Дома.
- 3.2. Цена Договора, указанная в пункте 2 Приложения 5, рассчитана путем умножения Цены Квадратного Метра на Расчетную Проектную Площадь ОДС.
- 3.3. Цена Договора считается окончательно равной сумме, указанной в пункте 2 Приложения 5, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4.
- 3.4. Если в результате обмеров ПИБ, осуществленных для целей получения Разрешения на Ввод в Эксплуатацию, имеется отклонение Расчетной Проектной Площади ОДС от Расчетной ПИБ Площади ОДС, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, более чем на 3 (три) процента от Расчетной Проектной Площади ОДС, и при этом такое отклонение превышает 1 (один) квадратный метр, то:
  - 3.4.1. в случае указанного превышения Расчетной ПИБ Площади ОДС над Расчетной Проектной Площадью ОДС Цена Договора считается равной сумме Цены Договора, установленной в пункте 2 Приложения 5, и суммы, получаемой путем умножения Цены Квадратного Метра на размер превышения Расчетной ПИБ Площади ОДС над Расчетной Проектной Площадью ОДС;
  - 3.4.2. в случае указанного превышения Расчетной Проектной Площади ОДС над Расчетной ПИБ Площадью ОДС Цена Договора считается равной цене Договора, установленной в пункте 2 Приложения 5, уменьшенной на сумму, получаемую путем умножения Цены Квадратного Метра на исчисляемый в квадратных метрах размер превышения Расчетной Проектной Площади ОДС над Расчетной ПИБ Площадью ОДС.
- 3.5. В случае, указанном в пункте 3.4, Застройщик осуществляет расчет окончательного размера Цены Договора и направляет уведомление Дольщику об окончательном размере Цены Договора и о разнице между Ценой Договора, указанной в пункте 2 Приложения 5, и окончательным размером Цены Договора.
- 3.6. Стороны пришли к соглашению о том, что до даты подписания Акта Приема-Передачи Цена Договора состоит из:
  - 3.6.1. Суммы Возмещения Затрат, которая составляет 65% (шестьдесят пять процентов) от Цены Договора; и
  - 3.6.2. Вознаграждения Застройщика, которое составляет 35% (тридцать пять процентов) от Цены Договора.
- 3.7. Указанное в пункте 3.6 соотношение Суммы Возмещения Затрат и Вознаграждения Застройщика в Цене Договора подлежит уточнению на дату подписания Акта Приема-Передачи в соответствии с фактически начисленным Вознаграждением Застройщика. При этом Вознаграждение Застройщика будет определяться как разница между Ценой Договора и размером затрат на строительство Объекта Долевого Строительства по данным бухгалтерского учета Застройщика.

### **СТАТЬЯ 4. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ**

- 4.1. Для оплаты Цены Договора используются формы расчетов, указанные в пункте 3 Приложения 5, включая Аккредитив.

- 4.2. Стороны согласовали следующие общие правила в отношении Аккредитива:
- 4.2.1. Дольщик открывает в пользу Застройщика Аккредитив не позднее даты, указанной в пункте 4.7 Приложения 5;
  - 4.2.2. для исполнения Аккредитива Застройщик самостоятельно представляет в Банк документы, предусмотренные условиями Аккредитива;
  - 4.2.3. в случае если у Банка возникнут сомнения относительно соответствия условиям Аккредитива документов, представленных Застройщиком для исполнения Аккредитива, Дольщик будет обязан подтвердить Банку возможность исполнения Аккредитива в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения соответствующего запроса от Застройщика или Банка. Указанный запрос Застройщика может быть направлен Дольщику по факсу или электронной почте или сделан путем телефонного звонка;
  - 4.2.4. в случае если Аккредитив не исполнен до истечения срока его действия, то Дольщик обязуется продлить срок действия Аккредитива в порядке, предусмотренном правилами Банка, на срок, достаточный для надлежащего исполнения Аккредитива;
  - 4.2.5. в случае невозможности получения Застройщиком денежных средств по Аккредитиву в связи с истечением срока действия Аккредитива или по иным обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, Дольщик обязан уплатить сумму Аккредитива путем перечисления безналичных денежных средств или внесения наличных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в течение 7 (семи) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
  - 4.2.6. все расходы, необходимые для открытия и изменения условий (если необходимо) Аккредитива, оплачиваются Дольщиком в соответствии с тарифами Банка;
  - 4.2.7. действие положений об Аккредитиве:
    - 4.2.7.1. до момента государственной регистрации настоящего Договора положения настоящего Договора, регулирующие порядок открытия и исполнения Аккредитива, рассматриваются Сторонами как самостоятельное соглашение, действующее с даты подписания настоящего Договора, о порядке открытия и исполнения Аккредитива как способа исполнения обязательств Дольщика по оплате Цены Договора, которые возникнут с даты государственной регистрации настоящего Договора;
    - 4.2.7.2. с момента государственной регистрации настоящего Договора положения настоящего Договора о порядке открытия и исполнения Аккредитива будут считаться условиями настоящего Договора, устанавливающими порядок оплаты Цены Договора и применяющимися к отношениям Сторон с даты подписания настоящего Договора в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 4.3. Оплата Цены Договора осуществляется в сроки, указанные в пункте 3 Приложения 5, а также в пункте 4.4.
- 4.4. В случае, предусмотренном пунктом 3.4.1, Дольщик обязан доплатить Застройщику разницу между Ценой Договора, указанной в пункте 2 Приложения 5, и окончательным размером Цены Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, указанного в пункте 3.5.
- 4.5. В случае, предусмотренном пунктом 3.4.2, Застройщик обязан выплатить Дольщику разницу между Ценой Договора, указанной в пункте 2 Приложения 5, и окончательным размером Цены Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Дольщика о реквизитах банковского счета, куда должны быть перечислены соответствующие денежные средства.
- 4.6. Обязательство Дольщика по оплате Цены Договора считается надлежащим образом исполненным:
- 4.6.1. в случае оплаты посредством Аккредитива – в дату исполнения Аккредитива;
  - 4.6.2. при иных формах оплаты Цены Договора (части Цены Договора) – в дату внесения Дольщиком денежных средств в надлежащем размере и в надлежащие сроки в кредитную организацию, которая обязана перечислить поступившие денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

- 4.7. В случае если Дольщик уплатил Застройщику денежную сумму, превышающую размер Цены Договора, Застройщик вправе вернуть Дольщику разницу между размером указанного платежа и размером Цены Договора путем перечисления на расчетный счет Дольщика, указанный в настоящем Договоре или любой другой расчетный счет, письменно указанный Дольщиком, либо перечислить указанную разницу в депозит нотариуса.

## **СТАТЬЯ 5. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 5.1. Застройщик планирует получить Разрешение на Ввод в Эксплуатацию к Плановой Дате Окончания Строительства.
- 5.2. В случае если Застройщик не успевает получить Разрешение на Ввод в Эксплуатацию к Плановой Дате Окончания Строительства, то Застройщик не позднее 2 (двух) месяцев до Плановой Даты Окончания Строительства обязуется направить в адрес Дольщика письменное уведомление о необходимости заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, в соответствии с которым Плановая Дата Окончания Строительства будет перенесена на более поздний срок. Дольщик не вправе отказаться от подписания указанного дополнительного соглашения при условии соблюдения Застройщиком срока направления уведомления, указанного в настоящем пункте, а также в случаях, когда задержка в получении Разрешения на Ввод в Эксплуатацию вызвана Обстоятельствами Непреодолимой Силы или действиями (бездействием) Органов Власти или Монопольного Поставщика.

## **СТАТЬЯ 6. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 6.1. Застройщик передает Объект Долевого Строительства Дольщику не позднее окончания Периода Передачи ОДС.
- 6.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта Долевого Строительства Дольщику в любое время после получения Застройщиком Разрешения на Ввод в Эксплуатацию.
- 6.3. За 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала Периода Передачи ОДС Застройщик обязуется направить в адрес Дольщика Уведомление о Завершении Строительства, устанавливающее Планируемую Дату Передачи ОДС.
- 6.4. В случае готовности Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта Долевого Строительства Дольщику Уведомление о Завершении Строительства может быть направлено в адрес Дольщика досрочно.
- 6.5. Дольщик обязуется принять Объект Долевого Строительства и подписать Акт Приема-Передачи в Планируемую Дату Передачи ОДС. В случае если Дольщик получил Уведомление о Завершении Строительства, но не явился для приемки Объекта Долевого Строительства в Планируемую Дату Передачи ОДС, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев с Планируемой Датой Передачи ОДС в одностороннем порядке подписать Акт Приема-Передачи.
- 6.6. Обязательство Застройщика по передаче Объекта Долевого Строительства считается надлежащим образом исполненным с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи или с даты подписания Застройщиком Акта Приема-Передачи в одностороннем порядке в случаях, указанных в настоящем Договоре.
- 6.7. В случае обнаружения Дольщиком недостатков Объекта Долевого Строительства Дольщик вправе вместо подписания Акта Приема-Передачи потребовать составления акта о несоответствии Объекта Долевого Строительства условиям настоящего Договора и другим обязательным требованиям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.8. После подписания Акта Приема-Передачи (Сторонами или Застройщиком в одностороннем порядке) или акта о несоответствии, указанного в пункте 6.7, Дольщик не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта Долевого Строительства, которые не были выявлены Дольщиком при приемке Объекта Долевого Строительства и (или) не были зафиксированы в акте о несоответствии, а также не вправе отказываться от подписания Акта Приема-Передачи после устранения Застройщиком недостатков, указанных в акте о несоответствии, со ссылкой на указанные явные недостатки.

- 6.9. В случае обнаружения Дольщиком недостатков при приемке Объекта Долевого Строительства и составления соответствующего акта о несоответствии Дольщик вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения выявленных недостатков в сроки, согласованные Сторонами в акте о несоответствии.
- 6.10. После устранения выявленных недостатков Объекта Долевого Строительства, указанных в акте о несоответствии, Застройщик направляет в адрес Дольщика уведомление об устранении недостатков Объекта Долевого Строительства с указанием даты повторной приемки Объекта Долевого Строительства ("**Уведомление о Повторной Приемке**").
- 6.11. Бремя содержания Объекта Долевого Строительства, а также риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта Долевого Строительства переходит к Дольщику с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи или в случаях, предусмотренных настоящим Договором, с даты подписания Застройщиком Акта Приема-Передачи в одностороннем порядке.
- 6.12. Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи Дольщику Объекта Долевого Строительства, а также не приобретает долю в праве общей долевой собственности на Общее Имущество Дома до даты оплаты Цены Договора в полном объеме. Застройщик вправе удерживать Объект Долевого Строительства и не передавать Объект Долевого Строительства Дольщику до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта Долевого Строительства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.13. При подписании Акта Приема-Передачи по требованию Застройщика Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Акт Приема-Передачи.
- 6.14. В случае если Дольщик не произвел в полном объеме оплату Цены Договора до Планируемой Даты Передачи ОДС:
- 6.14.1. Застройщик передает Объект Долевого Строительства Дольщику в течение 1 (одного) месяца с даты оплаты Дольщиком Цены Договора в полном объеме, при этом о дате передачи Застройщик обязуется направить уведомление Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме;
- 6.14.2. Дольщик не вправе требовать от Застройщика предоставления Дольщику иного помещения в Многоквартирном Доме или иного имущества на сумму фактически оплаченного размера Цены Договора;
- 6.14.3. Дольщик не вправе требовать от Застройщика выдела Дольщику в натуре части какого-либо помещения в Многоквартирном Доме.

## **СТАТЬЯ 7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ**

- 7.1. Стороны подтверждают, что получение Застройщиком Разрешения на Ввод в Эксплуатацию является подтверждением соответствия Многоквартирного Дома Проектной Документации, Проектной Декларации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, а также положениям настоящего Договора.
- 7.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект Долевого Строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, Проектной Документации, Проектной Декларации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.3. Комплектность и качество Объекта Долевого Строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что Объект Долевого Строительства имеет характеристики, указанные в Приложении 3 с учетом изменений, которые могли произойти в указанных характеристиках в соответствии с настоящим Договором.
- 7.4. Стороны признают, что не является нарушением требований о качестве Объекта Долевого Строительства и не считается существенным изменением Проектной Документации следующие изменения в Объекте Долевого Строительства и (или) Многоквартирном Доме:



- 7.4.1. несовпадение размера Расчетной Проектной Площади ОДС с размером Расчетной ПИИБ Площади ОДС при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5% (пяти процентов) от размера Расчетной Проектной Площади ОДС;
- 7.4.2. если иное не установлено настоящим Договором, изменение параметров, в том числе площади, отдельных комнат, кухни, коридора и других помещений вспомогательного использования Объекта Долевого Строительства, включая балконы, лоджии и террасы;
- 7.4.3. создание или ликвидация тамбуров в коридорах лестничных площадок Многоквартирного Дома;
- 7.4.4. создание не предусмотренных первоначальной Проектной Документацией дополнительных нежилых помещений, которые будут входить в состав Общего Имушества Дома, и (или) ликвидация (смена расположения) предусмотренных первоначальной Проектной Документацией нежилых помещений, которые входят в состав Общего Имушества Дома, включая, но не ограничиваясь: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения сотрудников данных служб, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения;
- 7.4.5. создание вентиляционных каналов и шахт, которые будут выступать из стен или перекрытий;
- 7.4.6. замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- 7.4.7. установка, изменение мест установки радиаторов отопления в соответствии с расчетами тепловых потерь и действующими строительными, техническими и иными нормами Российской Федерации;
- 7.4.8. замена видов и типов радиаторов отопления;
- 7.4.9. замена вида и типа входной двери;
- 7.4.10. замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;
- 7.4.11. размещение в Объекте Долевого Строительства объектов противопожарной безопасности, в том числе, рукавов, вентилей, которые не мешают нормальному использованию Объекта Долевого Строительства;
- 7.4.12. появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта Долевого Строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного Дома;
- 7.4.13. появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках Многоквартирного Дома;
- 7.4.14. изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного Дома, элементов фасадной отделки и декора;
- 7.4.15. изменение проекта благоустройства прилегающей территории Многоквартирного Дома;
- 7.4.16. изменение конфигурации (установка, ликвидация, перенос) инженерных систем, в частности, но не ограничиваясь, стояков и труб горячего и холодного водоснабжения, в Объекте Долевого Строительства;
- 7.4.17. изменение расположения межкомнатных и входной дверей в соответствии с действующими строительными, техническими и иными нормами Российской Федерации;
- 7.4.18. иные изменения в параметрах и характеристиках Объекта Долевого Строительства или Многоквартирного Дома, которые не препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства в соответствии с его назначением – в жилых целях.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на внесение изменений в Проектную Документацию и на изменение параметров и характеристик Многоквартирного Дома и/или Объекта Долевого Строительства, указанных в настоящем пункте. Во избежание сомнений, указанные в настоящем пункте изменения параметров и характеристик Объекта Долевого Строительства и/или Многоквартирного Дома не являются основанием для отказа в приемке Дольщиком Объекта Долевого Строительства.

- 7.5. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта Долевого Строительства Стороны понимают такое нарушение, которое препятствует использованию Дольщиком Объекта Долевого Строительства в соответствии с его назначением – в жилых целях.
- 7.6. Устанавливаются следующие гарантийные сроки ("**Гарантийные Сроки**"):
- 7.6.1. на Объект Долевого Строительства и Общее Имущество Дома, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта Долевого Строительства или Общего Имущества Дома, – 5 (пять) лет с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи или с даты подписания Застройщиком Акта Приема-Передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;
- 7.6.2. на технологическое и инженерное оборудование Многоквартирного Дома и Объекта Долевого Строительства – 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи жилого или нежилого помещения в Многоквартирном Доме.
- 7.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта Долевого Строительства, Многоквартирного Дома, Общего Имущества Дома, а также какого-либо технологического и инженерного оборудования Объекта Долевого Строительства или Многоквартирного Дома, обнаруженные в пределах Гарантийных Сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:
- 7.7.1. нормального износа Объекта Долевого Строительства, Многоквартирного Дома, Общего Имущества Дома, технологического и инженерного оборудования Объекта Долевого Строительства или Многоквартирного Дома или их частей, включая естественную усадку Многоквартирного Дома;
- 7.7.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных правил и требований к процессу эксплуатации Объекта Долевого Строительства, Многоквартирного Дома, Общего Имущества Дома, технологического и инженерного оборудования Объекта Долевого Строительства или Многоквартирного Дома, в том числе указанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации (если таковые будут выданы Дольщику);
- 7.7.3. любых изменений, отделки или ремонта (включая, перепланировку и переустройство) Объекта Долевого Строительства, Многоквартирного Дома, Общего Имущества Дома, технологического и инженерного оборудования Объекта Долевого Строительства или Многоквартирного Дома, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, в частности, но не ограничиваясь, если будет установлено, что Дольщик в течение Гарантийных Сроков менял места прохождения стояков и труб горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного Дома, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположения электрощита Объекта Долевого Строительства без получения необходимых согласований.
- 7.8. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта Долевого Строительства, Многоквартирного Дома, Общего Имущества Дома, технологического и инженерного оборудования Объекта Долевого Строительства или Многоквартирного Дома, связанным со скрытыми дефектами при условии, если данное ненадлежащее качество выявлено в течение Гарантийных Сроков.

## **СТАТЬЯ 8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 8.1. Застройщик обязуется:
- 8.1.1. осуществить строительство Многоквартирного Дома в соответствии с Проектной Документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации, Проектной Декларацией и положениями настоящего Договора;
- 8.1.2. обеспечить соответствие качества Объекта Долевого Строительства и Многоквартирного Дома положениям настоящего Договора, Проектной Декларации, Проектной Документации,

техническим регламентам, прочим нормативным требованиями, установленным действующим законодательством Российской Федерации;

- 8.1.3. в порядке и при соблюдении условий, установленных в настоящем Договоре, передать Объект Долевого Строительства Дольщику по Акту Приема-Передачи;
  - 8.1.4. в течение 2 (двух) месяцев с даты получения Застройщиком Разрешения на Ввод в Эксплуатацию подать в Орган Власти, уполномоченный на проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, которые подтверждают создание Многоквартирного Дома и которые необходимы и достаточны со стороны Застройщика для возникновения у Дольщика возможности зарегистрировать право собственности на Объект Долевого Строительства;
  - 8.1.5. надлежащим образом исполнять иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Дольщик обязуется:
- 8.2.1. оказывать Застройщику необходимое содействие при осуществлении строительства Многоквартирного Дома по вопросам, участие Дольщика в которых необходимо;
  - 8.2.2. оплатить Цену Договора и осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором;
  - 8.2.3. принять Объект Долевого Строительства по Акту Приема-Передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором;
  - 8.2.4. до государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект Долевого Строительства не производить изменения, перепланировку или переустройство Объекта Долевого Строительства, в том числе перенос или снос внутренних перегородок, создание или ликвидацию каких-либо проемов, не менять места расположения и конфигурацию санузлов, места прохождения стояков и труб горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводку в Объекте Долевого Строительства, а также не производить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного Дома. В случае осуществления Дольщиком действий, указанных в настоящем пункте Договора, Застройщик имеет право за счет Дольщика привести Объект Долевого Строительства и/или Многоквартирный Дом в состояние, соответствующее Проектной Документации;
  - 8.2.5. с даты подписания Акта Приема-Передачи нести все расходы по содержанию Объекта Долевого Строительства, а также Многоквартирного Дома в части, приходящейся на Дольщика, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате услуг управляющей компании или товарищества собственников жилья в зависимости от выбора способа управления Многоквартирным Домом. До даты принятия решения собственниками Многоквартирного Дома о выборе способа управления Многоквартирным Домом или до даты определения победителя конкурса по выбору управляющей компании Многоквартирного Дома Дольщик обязуется оплачивать потребленные коммунальные услуги и услуги по обслуживанию Многоквартирного Дома в адрес управляющей компании, с которой Застройщик заключит договор на управление и обслуживание Многоквартирным Домом;
  - 8.2.6. при наличии пункта 6 Приложения 5 надлежащим образом исполнять обязанности, предусмотренные этим пунктом;
  - 8.2.7. надлежащим образом исполнять иные обязательства Дольщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

## **СТАТЬЯ 9. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ДОЛЬЩИКА**

- 9.1. Дольщику рекомендуется в течение 5 (пяти) месяцев с даты подписания Акта Приема-Передачи и с момента предоставления Застройщиком документов в уполномоченный Орган Власти, которые подтверждают создание Многоквартирного Дома и которые необходимы и достаточны со стороны Застройщика для возникновения возможности зарегистрировать право собственности Дольщика на Объект Долевого Строительства, совершить действия, необходимые для осуществления государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект Долевого Строительства.

- 9.2. По согласованию с Дольщиком Застройщик может осуществить от имени, по поручению и за счет Дольщика действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект Долевого Строительства, а также в случае наличия Ипотечного Залогодержателя – для государственной регистрации залога (ипотеки) права собственности Дольщика на Объект Долевого Строительства в пользу Ипотечного Залогодержателя.

## **СТАТЬЯ 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

- 10.1. Надлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору обеспечивается следующим:
- 10.1.1. залогом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
  - 10.1.2. страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
- 10.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что полностью ознакомлен с текстом Договора Страхования и что у Дольщика нет никаких замечаний к Договору Страхования.
- 10.3. В случае если на дату подписания настоящего Договора Земельный Участок находится в залоге и реквизиты Земельного Залогодержателя указаны в пункте 7 Приложения 2, то подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ему известно об указанном залоге.
- 10.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на осуществление Застройщиком следующих действий:
- 10.4.1. межевание Земельного Участка в любых формах и любыми способами, в том числе раздел Земельного Участка, выдел из Земельного Участка других земельных участков, объединение Земельного Участка с другими земельными участками, присоединение другого земельного участка к Земельному Участку;
  - 10.4.2. изменение характеристик (в том числе границ) Земельного Участка, а также иных земельных участков, образованных из Земельного Участка;
  - 10.4.3. изменение характеристик объектов недвижимости, имеющих или построенных (возведенных) на Земельном Участке и/или иных земельных участках, образованных из Земельного Участка;
  - 10.4.4. осуществление в отношении земельных участков, образованных из Земельного Участка, действий по разделу, выделу, объединению и присоединению;
  - 10.4.5. снос (демонтаж) имеющихся на дату подписания настоящего Договора на Земельном Участке и/или иных земельных участках, образованных из Земельного Участка, объектов недвижимости, в том числе на прекращение права собственности Застройщика и права залога Дольщика на указанные объекты недвижимости. Согласие Дольщика, выраженное путем подписания настоящего Договора в соответствии с пунктами 10.4 и 10.4.5 настоящего Договора, дано в том числе на снос (демонтаж), прекращение права собственности Застройщика и прекращение права залога Дольщика на здание по адресу г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Б, кадастровый номер 78:32:0007503:3017 (старый кадастровый номер 78:7503:2:100).
  - 10.4.6. передачу в залог (в последующий залог) Земельного Участка и/или иных земельных участков, образованных из Земельного Участка, а также объектов недвижимости, расположенных и/или построенных (возведенных) на Земельном Участке и/или на иных земельных участках, образованных из Земельного Участка;
  - 10.4.7. строительство на Земельном Участке или на земельных участках, образованных из Земельного Участка, объектов недвижимости, отчуждение таких объектов недвижимости и их частей, заключение в отношении них договоров участия в долевом строительстве, договоров простого товарищества, договоров инвестирования и иных подобных договоров.
- 10.5. Стороны, подтверждают, что залог, предусмотренный настоящей статьей Договора и соответствующими положениями действующего законодательства Российской Федерации, не распространяется на иные, помимо Многоквартирного Дома, объекты недвижимости, которые будут построены (возведены) Застройщиком на Земельном Участке и/или любом ином земельном участке, образованном из Земельного Участка.

## **СТАТЬЯ 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 11.1. В случаях нарушения положений настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.2. Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков передачи Объекта Долевого Строительства, если данное нарушение произошло в результате несоблюдения Дольщиком сроков приемки Объекта Долевого Строительства, установленных настоящим Договором, и (или) Дольщиком нарушен порядок приемки Объекта Долевого Строительства, установленный настоящим Договором.

## **СТАТЬЯ 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

- 12.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в Органе Власти, уполномоченном на проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 12.2. В случае, предусмотренном пунктом 4.2.7.2, настоящий Договор применяется к отношениям Сторон, возникшим до даты его государственной регистрации.
- 12.3. В целях ускорения подачи пакета документов в Орган Власти, уполномоченный на проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик выдает нотариальную доверенность с указанием соответствующих полномочий на лиц, указанных Застройщиком, а также передает представителю Застройщика документы в соответствии с Приложением 6, необходимые от Дольщика для государственной регистрации настоящего Договора, а также в случае наличия Ипотечного Залогодержателя – для государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования Дольщика, предусмотренных настоящим Договором, в пользу Ипотечного Залогодержателя. В случае если в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Дольщик не выдаст указанную в настоящем пункте доверенность и не предоставит предусмотренные настоящим Договором документы, Застройщик вправе считать настоящий Договор не связывающим Застройщика какими-либо обязательствами и вправе совершить в отношении Объекта Долевого Строительства любые сделки с любыми третьими лицами.
- 12.4. Настоящий Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

## **СТАТЬЯ 13. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

- 13.1. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:
  - 13.1.1. по соглашению Сторон;
  - 13.1.2. в случае одностороннего внесудебного отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
  - 13.1.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.2. Дольщик вправе расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке только в следующих случаях:
  - 13.2.1. прекращение или приостановление строительства (создания) Многоквартирного Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект Долевого Строительства не будет передан Дольщику. Под указанными в настоящем пункте обстоятельствами понимается прекращение или приостановление строительства (создания) Многоквартирного Дома на срок более 4 (четырёх) месяцев. Прекращение или приостановление строительства (создания) Многоквартирного Дома по причине наличия Обстоятельств Непреодолимой Силы или незаконных действий (бездействия) Органов Власти не может являться основанием для расторжения настоящего Договора по данному пункту настоящего Договора;
  - 13.2.2. существенное изменение Проектной Документации строящегося Многоквартирного Дома. Под существенным изменением Проектной Документации понимается такое изменение Проектной

Документации, в результате которого Объект Долевого Строительства не сможет быть использован по своему назначению – в жилых целях;

- 13.2.3. существенное изменение размера Объекта Долевого Строительства, под которым понимается такое изменение, при котором Расчетная ПИБ Площадь ОДС отличается от Расчетной Проектной Площади ОДС более чем на 5% (пять процентов) от размера Расчетной Проектной Площади ОДС;
- 13.2.4. изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного Дома, после даты получения Застройщиком Разрешения на Ввод в Эксплуатацию.
- 13.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.4. В случае если в связи с расторжением настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации возникнет обязанность Застройщика вернуть Дольщику денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора, а Дольщик не обратится к Застройщику за возвратом денежных средств, уплаченных в счет Цены Договора, в течение установленных действующим законодательством Российской Федерации сроков, то Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанных сроков, обязан зачислить денежные средства, причитающиеся Дольщику, в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик письменно уведомляет Дольщика. Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению денежных средств Дольщика в депозит нотариуса несет Дольщик.
- 13.5. При возврате Дольщику уплаченных денежных средств в случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора допускается зачет требований по уплате Дольщиком Застройщику неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

#### **СТАТЬЯ 14. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после его заключения ("**Обстоятельства Непреодолимой Силы**"). К Обстоятельствам Непреодолимой Силы, в частности, относятся: стихийные бедствия, природные и промышленные катастрофы, террористические акты, военные действия, гражданские беспорядки, принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления актов, содержащих запреты или ограничения в отношении деятельности Сторон по настоящему Договору, иные обстоятельства, которые не могут быть заранее предвидены и предотвращены Сторонами и делают невозможным исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. К Обстоятельствам Непреодолимой Силы не относится отсутствие по каким-либо причинам у Дольщика денежных средств для надлежащей оплаты Цены Договора.
- 14.2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, незамедлительно, но в любом случае не позднее чем в течение 10 (десяти) дней после их наступления, письменно уведомляет о них другую Сторону, а также Ипотечного Залогодержателя в случае его наличия. Такое уведомление должно содержать сведения о наступлении и характере Обстоятельств Непреодолимой Силы и, в той мере, в которой это возможно, оценку их возможных последствий и как данные обстоятельства делают невозможным исполнение ссылающейся на них Стороной своих обязательств по настоящему Договору.
- 14.3. При наступлении Обстоятельств Непреодолимой Силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, срок выполнения Сторонами таких обязательств переносится соразмерно периоду действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, а также периоду, требуемому для устранения их последствий. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны незамедлительно начнут переговоры и утвердят такие изменения в отношении условий настоящего Договора, которые будут необходимы Сторонам для продолжения исполнения своих обязательств по настоящему Договору в условиях, максимально близких к первоначально существовавшим условиям.

#### **СТАТЬЯ 15. УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 15.1. Все документы, уведомления или иные сообщения в соответствии или в связи с настоящим Договором направляются в письменной форме и подписываются уполномоченным лицом направляющей Стороны.

- 15.2. Если иное не установлено настоящим Договором, документы, уведомления или иные сообщения должны направляться по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передаваться лично под расписку.
- 15.3. Документы, уведомления или иные сообщения считаются полученными Стороной, в адрес которой они направлены, в дату их получения.
- 15.4. Документы, уведомления или иные сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре.
- 15.5. Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов, наименовании и организационно-правовой формы, смене лиц, имеющих право действовать от имени Стороны без доверенности. Если одна Сторона не известила другую в установленном порядке об изменении данных, упомянутых в настоящем пункте, другая Сторона вправе совершать все действия, основываясь на известных ей данных.

## **СТАТЬЯ 16. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ**

- 16.1. В случае если Дольщик является физическим лицом или индивидуальным предпринимателем, то Дольщик подтверждает, что полностью дееспособен, надлежащим образом понимает содержание настоящего Договора, осознает последствия заключения настоящего Договора; отсутствуют какие-либо судебные решения и/или иные обстоятельства, которые ограничивают дееспособность Дольщика и могут повлечь признание настоящего Договора недействительным или незаключенным.
- 16.2. В случае если Дольщик является юридическим лицом, то Дольщик подтверждает, что является надлежащим образом учрежденным юридическим лицом; Дольщиком получены все необходимые разрешения, решения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, а также отсутствуют какие-либо судебные решения и/или иные обстоятельства, которые ограничивают дееспособность Дольщика и могут повлечь признание настоящего Договора недействительным или незаключенным.
- 16.3. Дольщик признает и подтверждает, что Дольщик сформировал собственное мнение об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения, и при этом не полагался ни на какие заявления Застройщика, сделанные в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности перед Дольщиком в связи с недостоверностью каких-либо заявлений, сделанных Застройщиком до или после заключения настоящего Договора, но не отраженных в настоящем Договоре. Недостоверность каких-либо заявлений, сделанных Застройщиком до или после заключения настоящего Договора, не является основанием для отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора.
- 16.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ознакомлен и согласен с текстом Проектной Декларации в редакции, опубликованной на дату подписания настоящего Договора, положения Проектной Декларации ему понятны.

## **СТАТЬЯ 17. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- 17.1. К правам и обязанностям Сторон, возникающим по настоящему Договору, применяется законодательство Российской Федерации. Во всем ином, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 17.2. В случае если Дольщиком является физическое лицо, не обладающее статусом индивидуального предпринимателя, то никакие положения настоящего Договора не устанавливают обязательного досудебного претензионного порядка разрешения спора.
- 17.3. В случае если Дольщиком является юридическое лицо или физическое лицо, обладающее статусом индивидуального предпринимателя, то любая из Сторон вправе передать спор, вытекающий из настоящего Договора, на рассмотрение суда по истечении 3 (трех) рабочих дней с даты направления соответствующей письменной претензии в адрес другой Стороны.
- 17.4. Споры, вытекающие из настоящего Договора, передаются:

- 17.4.1. в случае если Дольщиком является юридическое лицо или физическое лицо, обладающее статусом индивидуального предпринимателя – на рассмотрение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- 17.4.2. в случае предъявления иска Дольщиком, являющимся физическим лицом, не обладающим статусом индивидуального предпринимателя – на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика, либо по месту нахождения (месту пребывания) Дольщика, либо по месту заключения и исполнения настоящего Договора, которым Стороны признают следующий адрес: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Э в зависимости от выбора Дольщика;
- 17.4.3. в случае предъявления иска Застройщиком к Дольщику, являющемуся физическим лицом, не обладающим статусом индивидуального предпринимателя – на рассмотрение суда по месту заключения и исполнения настоящего Договора, которым Стороны признают следующий адрес: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Э.

## **СТАТЬЯ 18. ПОРЯДОК ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ ПО ДОГОВОРУ**

- 18.1. Уступка прав требования Дольщиком допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до даты подписания Акта Приема-Передачи и только после уплаты Дольщиком Цены Договора в полном объеме или с одновременным переводом долга на нового дольщика.
- 18.2. В случае если Дольщик намерен передать свои права и обязанности третьему лицу, то Дольщик обязуется направить Застройщику письменное уведомление с указанием данных соответствующего третьего лица.
- 18.3. Подача в Орган Власти, уполномоченный на проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплекта документов для государственной регистрации Соглашения о Замене Стороны осуществляется представителями Застройщика. Расходы Застройщика, связанные с государственной регистрацией Соглашения о Замене Стороны, за исключением расходов по оплате государственной пошлины, компенсируются Дольщиком Застройщику.
- 18.4. Дольщик (если иное не предусмотрено Соглашением о Замене Стороны) обязуется уплатить Застройщику за оформление Соглашения о Замене Стороны денежную сумму, размер и сроки уплаты которой определяются Застройщиком.
- 18.5. Застройщик вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору любым третьим лицам без предварительного согласия Дольщика, а если такое согласие Дольщика требуется в силу закона, то Дольщик дает такое согласие посредством подписания настоящего Договора. О состоявшейся уступке прав и обязанностей Застройщик обязуется уведомить Дольщика и Ипотечного Залогодержателя (при его наличии) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такой уступки.

## **СТАТЬЯ 19. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 19.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику, Ипотечному Залогодержателю (при его наличии), а также страховой организации, с которой заключен Договор Страхования, на обработку (включая автоматизированную обработку) своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а именно, на совершение в отношении персональных данных действий, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных". Настоящее согласие вступает в силу с момента подписания настоящего Договора Сторонами и действует в течение 6 (шести) лет.
- 19.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений, подписанных Сторонами и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 19.3. Настоящий Договор имеет обязательную силу для надлежащих правопреемников Сторон.
- 19.4. Если любое положение настоящего Договора в любое время станет недействительным согласно решению суда или на иных основаниях, это не приведет к недействительности других положений настоящего Договора.
- 19.5. В случае если любое положение настоящего Договора будет признано недействительным, Стороны предпримут все возможные и необходимые действия, включая внесение изменений и дополнений в настоящий Договор, для реализации целей недействительного положения, обеспечивая при этом



соответствие любых таких изменений и дополнений действующему законодательству Российской Федерации.

- 19.6. В рамках настоящего Договора во взаимоотношениях с Дольщиком Застройщик может выступать через своих представителей, брокеров, агентов и иные специализированные организации.
- 19.7. Если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, в случае выявления противоречий между положениями настоящего Договора и Проектной Декларации, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
- 19.8. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах – 2 (два) экземпляра для Застройщика, 1 (один) экземпляр для Дольщика и 1 (один) для Органа Власти, ответственного за государственную регистрацию настоящего Договора.

## **СТАТЬЯ 20. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ**

### 20.1. Застройщик

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Юнит"
ОГРН	1067207009374
ИНН	7207009725
КПП	783901001
Дата регистрации в ЕГРЮЛ	21.11.2006 г.
Регистрирующий орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по Тюменской области
Адрес местонахождения	Россия, 196084, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 65
Счет	40702810055230003662
Банк	Северо-Западный банк ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет	30101810500000000653
БИК	044030653

### 20.2. Адрес и реквизиты Дольщика указаны в Приложении 1.

## **СТАТЬЯ 21. ПРИЛОЖЕНИЯ**

### 21.1. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- 21.1.1. Приложение 1. Реквизиты Дольщика;
- 21.1.2. Приложение 2. Параметры строительства;
- 21.1.3. Приложение 3. Основные характеристики ОДС и Многоквартирного Дома;
- 21.1.4. Приложение 4. План расположения Объекта Долевого Строительства;
- 21.1.5. Приложение 5. Цена Договора и порядок расчетов;
- 21.1.6. Приложение 6. Перечень документов от Дольщика для регистрации Договора.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1 РЕКВИЗИТЫ ДОЛЬЩИКА**

Настоящее Приложение подписано [ДАТА] и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [НОМЕР] от [ДАТА] ("Договор").

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в настоящем Приложении с заглавной буквы, имеют значение, установленное Договором.

### **1. Данные Дольщика:**

- 1.1. Фамилия:
- 1.2. Имя:
- 1.3. Отчество:
- 1.4. Пол:
- 1.5. Дата рождения:
- 1.6. Место рождения:
- 1.7. Гражданство:
- 1.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета в   
системе обязательного пенсионного страхования  
Российской Федерации

### **2. Документ, удостоверяющий личность Дольщика:**

- 2.1. Вид документа:
- 2.2. Номер (серия) документа:
- 2.3. Выдавший орган:
- 2.4. Дата выдачи:

### **3. Адреса места проживания Дольщика:**

- 3.1. Адрес постоянного места жительства:
- 3.2. Адрес временной регистрации:

### **4. Платежные реквизиты Дольщика:**

- 4.1. Счет:
- 4.2. Банк:
- 4.3. Корр. счет:
- 4.4. БИК:

### **5. Контактные данные Дольщика:**

- 5.1. Почтовый адрес:
- 5.2. Телефон:
- 5.3. Адрес электронной почты:

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящее Приложение подписано [ДАТА] и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [НОМЕР] от [ДАТА] ("Договор").

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в настоящем Приложении с заглавной буквы, имеют значение, установленное Договором.

### 1. Реквизиты Земельного Участка:

- 1.1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 65, лит. Э
- 1.2. Кадастровый номер: 78:32:0007503:31
- 1.3. Площадь: 22 673 кв. м
- 1.4. Реквизиты документа, подтверждающего право собственности Застройщика на Земельный Участок: свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 17.09.2013 г. на бланке 78-АЗ 055944

### 2. Реквизиты Разрешения на Строительство: содержатся в пункте 11.1 Проектной Декларации

### 3. Плановая Дата Окончания Строительства: не позднее 18 сентября 2017 года

### 4. Период Передачи ОДС: не позднее 15 февраля 2020 года

### 5. Реквизиты размещения Проектной Декларации:

- 5.1. Адрес размещения Проектной Декларации в сети Интернет:  
<http://promenade-dom.ru/about/docs/>
- 5.2. Реквизиты средства массовой информации, в котором первоначально была размещена Проектная Декларация:  
газета "Кто строит в Петербурге", № 157 (423) от 13.10.2016 г.

### 6. Данные Договора Страхования:

договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенный между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью "ПРОМИНСТРАХ" (ИНН 7704216908, лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016 года).

### 7. Реквизиты Земельного Залогодержателя:

- 7.1. Полное наименование Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
- 7.2. Адрес местонахождения Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19
- 7.3. ОГРН 1027700132195
- 7.4. ИНН 7707083893

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОДС И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Настоящее Приложение подписано [ДАТА] и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [НОМЕР] от [ДАТА] ("Договор").

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в настоящем Приложении с заглавной буквы, имеют значение, установленное Договором.

**1. Основные характеристики Объекта Долевого Строительства:**

- 1.1. Тип ОДС: квартира
- 1.2. Назначение: жилое
- 1.3. Условный (строительный) номер: [●]
- 1.4. Этаж: [●]
- 1.5. Секция (подъезд): [●]
- 1.6. Расчетная Проектная Площадь ОДС: [●] кв. м
- 1.7. Жилая Проектная Площадь ОДС: [●] кв. м
- 1.8. Корпус [●]
- 1.9. Сведения о количестве и площадях комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас:

Наименование	Проектная площадь, кв. м
[●]	[●]
[●]	[●]
[●]	[●]
[●]	[●]
[●]	[●]
[●]	[●]
[●]	[●]

- 1.10. Расположен в осях: [●]
- 1.11. Техническое состояние Объекта Долевого Строительства на Планируемую Дату Передачи ОДС Дольщику:
  - 1.11.1. установлены металлопластиковые оконные конструкции из профилей ПВХ с заполнением двухкамерными стеклопакетами;
  - 1.11.2. установлена металлическая входная дверь;
  - 1.11.3. установлена система отопления, включая металлические радиаторы с терморегуляторами;
  - 1.11.4. установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации;
  - 1.11.5. установлены квартирные счетчики горячего и холодного водоснабжения;
  - 1.11.6. стены без штукатурки и шпатлевки;
  - 1.11.7. потолок без штукатурки и шпатлевки;
  - 1.11.8. выполнена стяжка полов;
  - 1.11.9. выполнена электрическая разводка;
  - 1.11.10. установлены квартирные счетчики электрической энергии;
  - 1.11.11. сети связи (проводка до щитка на лестнице): радио, телефон, телевидение;
  - 1.11.12. без настилки всех видов полов;
  - 1.11.13. без приобретения и установки межкомнатных дверей;
  - 1.11.14. без приобретения и установки сантехоборудования;
  - 1.11.15. без трубных разводов в санузлах;
  - 1.11.16. без приобретения и оклейки стен обоями;
  - 1.11.17. без малярных работ;
  - 1.11.18. без электрических плит;
  - 1.11.19. остекление лоджии из алюминиевого профиля с заполнением однослойным стеклом.

**2. Основные характеристики Многоквартирного Дома:**

- 2.1. Вид: многоквартирный дом;
- 2.2. Назначение: жилое;
- 2.3. Количество этажей: 17
- 2.4. Общая площадь: 19 588,10 кв. м;
- 2.5. Материал наружных стен: каркас из монолитного железобетона. Наружные стены подвала из монолитного железобетона с теплоизоляцией из

- пенополистирольных плит и гидроизоляцией. Наружные стены 1-2 этажей из керамического кирпича или монолитного железобетона с теплоизоляцией из минеральной ваты и облицовки гранитом, по системе вентилируемого фасада (НФС); фрагменты фасада выполнены с отделкой штукатурным слоем (ФТКС). Наружные стены 3-16 этажей из керамического кирпича или монолитного железобетона с теплоизоляцией из минеральной ваты и отделкой штукатурным слоем (ФТКС);
- 2.6. Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- 2.7. Класс энергоэффективности: А;
- 2.8. Сейсмостойкость: в соответствии с таблицей 1 СП 14.13330.2011 (Строительство в сейсмических районах) грунты на территории строительства относятся к III категории по сейсмическим свойствам; в соответствии с картами общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 территория строительства относится к району с сейсмической опасностью 5 баллов при степени опасности В (5%) и С (1%) для грунтов III категории по сейсмическим свойствам.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**  
**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Настоящее Приложение подписано [ДАТА] и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [НОМЕР] от [ДАТА] ("Договор").

[•]

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**  
**ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

Настоящее Приложение подписано [ДАТА] и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [НОМЕР] от [ДАТА] ("Договор").

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в настоящем Приложении с заглавной буквы, имеют значение, установленное Договором.

1. **Цена Квадратного Метра:** [●] ([●]) рублей;
2. **Цена Договора:** [●] ([●]) рублей, НДС не облагается;
3. **Порядок и сроки уплаты Цены Договора:**
  - 3.1. [●] ([●]) рублей уплачивается путем открытия и исполнения Аккредитива, при этом сроком уплаты указанных денежных средств считается срок открытия и исполнения Аккредитива, установленный в пункте 4 настоящего Приложения;
  - 3.2. [●] ([●]) рублей уплачивается путем перечисления безналичных денежных средств или внесения наличных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в соответствии со следующим графиком:

№	Срок платежа	Размер платежа, рубли
3.2.1.	не позднее [●]	[●] ([●])
3.2.2.	не позднее [●]	[●] ([●])
3.2.3.	не позднее [●]	[●] ([●])

- 3.3. Если какие-либо даты оплаты согласно графику, приведенному в пункте 3.2 настоящего Приложения, наступают до даты государственной регистрации Договора, то соответствующие платежи уплачиваются посредством открытия и исполнения нового аккредитива на каждый соответствующий платеж. Каждый такой новый аккредитив открывается на условиях, установленных для Аккредитива, но в сумме соответствующего платежа согласно графику, приведенному в пункте 3.2 настоящего Приложения;
  - 3.4. Если какие-либо даты оплаты согласно приведенному графику наступают после Планируемой Даты Передачи ОДС, то такие даты не подлежат применению, а соответствующие части Цены Договора подлежат уплате не позднее Планируемой Даты Передачи ОДС.
- 4. Условия Аккредитива:**
- 4.1. **Плательщик:** Дольщик;
  - 4.2. **Получатель:** Застройщик;
  - 4.3. **Банк-эмитент и исполняющий банк:** ПАО Сбербанк  
Дополнительный офис № [●]  
ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893,  
КПП 783502001,  
корреспондентский счет 30101810500000000653  
БИК 044030653
  - 4.4. **Банк получателя:** ПАО Сбербанк,  
ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 783502001,  
корреспондентский счет 30101810500000000653, БИК 044030653
  - 4.5. **Сумма Аккредитива:** [●] ([●]) рублей;
  - 4.6. **Вид Аккредитива:** покрытый, безотзывный;
  - 4.7. **Срок для открытия Аккредитива:** до [●] (включительно);
  - 4.8. **Срок действия Аккредитива:** 120 (сто двадцать) дней, с возможностью пролонгации;

- 4.9. **Способ исполнения Аккредитива:** перевод денежных средств на счет получателя средств в течение 3 (трех) дней со дня принятия Банком решения о соответствии представленных получателем средств документов условиям Аккредитива;
- 4.10. **Условия оплаты:** без акцепта;
- 4.11. **Перечень документов, представляемых получателем средств:** оригинал или нотариально заверенная копия Договора с отметкой Органа Власти, уполномоченного на проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора;
- 4.12. **Назначение платежа:** оплата по договору участия в долевом строительстве № [НОМЕР] от [ДАТА], заключенного с ООО "Юнит";
- 4.13. **Срок представления документов:** до даты истечения срока действия Аккредитива;
- 4.14. **Порядок оплаты комиссионного вознаграждения Банка:** оплачивается Дольщиком в соответствии с тарифами Банка.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**  
**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ОТ ДОЛЬЩИКА ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА**

Настоящее Приложение подписано [ДАТА] и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [НОМЕР] от [ДАТА] ("**Договор**").

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в настоящем Приложении с заглавной буквы, имеют значение, установленное Договором.

1. Нотариальная доверенность на лица, указанные Застройщиком, для целей подачи документов Дольщика для государственной регистрации Договора;
2. Нотариальное согласие супруга Дольщика на заключение Договора (если Дольщик состоит в браке) или нотариальное заявление Дольщика о том, что Дольщик не состоит в браке (если Дольщик оформляет указанные документы за пределами Российской Федерации, то данные документы должны быть апостилированы и иметь нотариально заверенный перевод);
3. Оригинал документа об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора;
4. Копии всех страниц паспорта Дольщика;
5. Копия документа о регистрации Дольщика по месту пребывания (при наличии);
6. Копия документа, подтверждающего законность нахождения Дольщика на территории Российской Федерации (вид на жительство / разрешение на временное проживание / виза) (если Дольщик не является гражданином Российской Федерации и для законного нахождения на территории Российской Федерации Дольщику необходимо иметь один из указанных документов);
7. Копия страхового свидетельства обязательного пенсионного страхования Дольщика;
8. Иные документы, запрошенные Застройщиком для целей регистрации Договора.

**ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**

**ОТ ДОЛЬЩИКА**

\_\_\_\_\_  
Представитель по доверенности  
Роман Батрак

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