

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/146/\_\_\_/ДУ**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Ленинградская область  
Всеволожский район, г. Мурино  
г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Максима»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу «12» августа 2008 года за основным государственным регистрационным номером 1089847318098, ИНН 7805469623, КПП 470301001, с адресом местонахождения: 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, площадь Привокзальная, д. 1-А, корп. 1, пом. 75-Н, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Ларионовой Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны (далее по тексту при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона»), руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (корпус \_\_\_\_ (\_\_\_\_)), входящий в состав многоэтажного жилого комплекса, возводимыми по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства – Квартиру (жилое помещение) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять Объект долевого строительства – Квартиру (жилое помещение) с оформлением соответствующих документов при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является **Квартира (жилое помещение)** (далее по тексту – «**Квартира**»), имеющая в соответствии с **Проектной документацией** следующие технические характеристики:

- Квартира расположена на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) секции, корпуса \_\_\_\_ (\_\_\_\_), условный № \_\_\_\_\_, в строительных осях: \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, строительство которого осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ "Ручьи", **кадастровый номер: 47:07:0722001:\_\_\_\_\_** - (далее по тексту – «земельный участок»), многоквартирному жилому дому присвоен адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, \_\_\_\_\_;
- Назначение Квартиры – жилое помещение;
- Общая площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
- Жилая площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
- Площадь лоджии: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
- Площадь квартиры с учетом площади лоджии: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
- Количество и площадь комнат: \_\_\_\_ (\_\_\_\_); \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;

- Количество и площадь помещений вспомогательного использования: \_\_ (\_\_\_\_); кухня \_\_\_\_ м<sup>2</sup>; коридор \_\_\_\_ м<sup>2</sup>; совмещенный санузел \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с Проектной документацией:

- Общая площадь многоквартирного дома: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;

- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: с монолитным и железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

- Класс энергоэффективности: \_\_\_\_;

- Сейсмостойкость обеспечивается для сейсмической интенсивности района – менее 6 баллов;

- Количество этажей: \_\_\_\_\_.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Квартиры на этаже содержится в Приложении № 1 настоящего Договора.

Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией, согласно Описанию Квартиры, которое содержится в Приложении №2 настоящего Договора.

Под Общей площадью Квартиры Стороны понимают общую площадь жилого помещения, состоящую из сумм площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3. Строительство \_\_ (\_\_\_\_\_) корпуса многоквартирного дома (далее по тексту – «многоквартирный дом») ведется на основании:

- разрешения на строительство (с изменениями и корректировками), представленные Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора, размещенного в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ;

- проектной декларации (с изменениями и дополнениями), представленной Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора, размещенной в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ;

- земельный участок площадью 30 308 м<sup>2</sup> на котором осуществляется строительство \_\_ (\_\_\_\_\_) корпуса многоквартирного дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «30» мая 2016 года, запись регистрации № 47-47/013-47/013/014/2016-580/2;

- положительное заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом 214-ФЗ № 30С-20/2018 от «09» июня 2018 года выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и не влечет внесение каких-либо изменений в настоящий Договор. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно отслеживать актуальную информацию о произошедших изменениях на официальном сайте Застройщика: [www.domaviator.ru/и/или](http://www.domaviator.ru/и/или) в офисе Застройщика.

1.4. Фактическая площадь Квартиры – определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее по тексту – «БТИ»).

1.5. Срок ввода корпуса \_\_ (\_\_\_\_\_) многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод корпуса \_\_ (\_\_\_\_\_) многоквартирного дома в эксплуатацию) – «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что срок окончания строительства (создание) многоквартирного дома и/или срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) может быть изменен на основании распорядительных актов

государственных и/или надзорных органов, без применения к Застройщику соответствующих санкций. В случае, если на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов переносится срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения соответствующих распорядительных актов направляет в письменном виде Участнику долевого строительства сообщение и уведомляет о необходимости внесения изменений в настоящий Договор. Сообщение должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре как «Адрес для переписки» адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства иным способом (лично, представителю и т.п.).

1.6. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог/обременение прав на земельный участок, указанный в п. 1.1.-1.2. настоящего Договора, и на последующий залог/обременение прав на иные, не предусмотренные настоящим Договором, жилые, нежилые и встроенные помещения, строящиеся (создаваемые) в многоквартирном доме, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами.

1.8. Право требования на получение квартиры и оформления квартиры в собственность Участника долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате настоящего Договора с использованием собственных и кредитных средств и после государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст.4 ФЗ № 214-ФЗ).

1.9. В соответствии с пунктом 2 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации, во исполнение обязательств Застройщика, указанных в п.4.1.1., п.4.1.8. настоящего Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на разделение земельного участка под объекты внешних инженерных сетей и иные объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающих снабжение ресурсами многоквартирный дом (корпус \_\_ (\_\_\_\_\_)) и Объект долевого строительства, под объекты социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, образовательных школ, поликлиник, под объекты транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки) и согласие на передачу вновь созданного земельного участка с построенными за счет средств Участников долевого строительства объектами внешних инженерных сетей и иными объектами инженерной инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, объектами транспортной инфраструктуры в государственную собственность либо в муниципальную собственность либо в собственность ресурсоснабжающих организаций, или в общую долевую собственность всех участников долевого строительства. Передача в общую долевую собственность всех участников долевого строительства осуществляется Застройщиком по соответствующему акту эксплуатирующей организации (ТСЖ, управляющей компании), осуществляющей управление и эксплуатацию многоквартирного дома (корпуса \_\_ (\_\_\_\_\_)).

Под разделением земельного участка понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами, связанных с разделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ленинградской области Всеволожский отдел и получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

1.10. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору:

1.10.1. Залог в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

1.11. В целях повышения гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 г. №218-ФЗ, Застройщиком произведены обязательные отчисления (взносы) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

## 2. ЦЕНА КВАРТИРЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Цена настоящего Договора определена как произведение цены 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры с учетом площади лоджии и общей площади Квартиры с учетом площади лоджии и составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек Российской Федерации**. При этом, под площадью Квартиры с учетом площади лоджии Стороны понимают сумму общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

2.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, используются Застройщиком в целях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и иным законодательством РФ.

2.3. Цена Договора, указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, подлежит изменению на сумму доплат (выплат), в случае увеличения (уменьшения) Общей площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на основании результатов обмеров, проведенных БТИ (ПИБ). При этом, при увеличении цены Договора, Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ.

## 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Платежи производятся любым незапрещенным законодательством способом.

3.2. Сумма денежных средств в размере: \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек Российской Федерации** (НДС не облагается) от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, выплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, за счет собственных средств.

Сумма денежных средств в размере: \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек Российской Федерации** (НДС не облагается) от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк в лице (далее Кредитор/Банк), согласно **Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**, заключенному между Участником долевого строительства и Кредитором в городе \_\_\_\_\_ (далее по тексту – Кредитный договор).

3.2.1. Оплата Цены Договора по настоящему Договору производится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек Российской Федерации** с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется внести сумму, указанную в п.3.2.1. на номинальный счет в течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

3.3. Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора по настоящему Договору осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» в течение 5-ти рабочих дней по поручению Участника

долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по реквизитам указанным в разделе 13 настоящего Договора.

При этом, в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации Договора, права требования по настоящему Договору считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя – Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), находящегося по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, Корреспондентский счет № 30101810500000000653, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензии Банка России на осуществление банковской деятельности №1481 от 11.08.2015).

В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Кредитора. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.4. После получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных БТИ, кадастровой службой, либо иной уполномоченной организацией, при наличии отклонения фактической Общей площади Квартиры от Общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении стоимости Квартиры по настоящему Договору и осуществить перерасчет Цены Квартиры. Для осуществления перерасчета Цены Квартиры по настоящему пункту Договора Стороны согласовали стоимость одного квадратного метра измененной площади Квартиры составляющей – \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек **Российской Федерации.**

3.5. Стороны договорились о том, что в случае увеличения или уменьшения фактической Общей площади Квартиры, определенной по результатам обмеров БТИ, от Общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на 3% (три процента) и менее, Цена Квартиры изменению не подлежит.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

#### **4.1.1. Застройщик обязан:**

- обеспечить содержание земельных участков (налоги, сборы и иные официальные платежи) на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и Квартиры с момента их приобретения Застройщиком и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства;
- обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на выполнение изыскательских работ и, при необходимости, исследовательских работ;
- организовать и обеспечить получение технических условий на подключение (технологическое присоединение);
- организовать и обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на разработку концепции, на разработку и согласование в соответствующих согласующих инстанциях предварительной проектной документации;
- организовать и обеспечить проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- организовать и обеспечить проектирование и строительство многоквартирного дома и Квартиры;

- организовать и обеспечить реализацию недвижимого имущества многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Квартира;
- организовать и обеспечить информационно-рекламную деятельность, связанную с привлечением иных участников долевого строительства;
- организовать и обеспечить технический надзор за строительством;
- организовать и обеспечить систематическое инспектирование строительства;
- организовать и обеспечить авторский надзор за строительством;
- организовать и обеспечить строительство внешних (наружных и внутриплощадочных) инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность или в муниципальную собственность, или в собственность ресурсоснабжающих организаций, или в общую долевую собственность всех участников долевого строительства;
- организовать и обеспечить присоединение и подключение многоквартирного дома к внешним источникам снабжения;
- обеспечить финансирование эскизного проекта, предварительного проектирования, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в том числе путем привлечения денежных средств посредством кредитов, займов и т.п.;
- организовать и обеспечить осуществление пуско-наладочных работ (лифтов, электросилового и прочего оборудования, систем вентиляции, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты и т.п.) и иных отложенных работ;
- организовать и обеспечить выполнение работ по благоустройству территории;
- обеспечить осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве многоквартирного дома;
- организовать и обеспечить завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию или после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;
- организовать и обеспечить содержание общего имущества многоквартирного дома и Квартиры, в том числе нести расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и до даты передачи Квартиры Участнику долевого строительства;
- организовать подачу настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр);
- обеспечить отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- обеспечить подготовку документации по планировке территории и на строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) и передачу их безвозмездно в государственную и муниципальную собственность;
- обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых Участниками долевого строительства в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ;
- организовывать и обеспечивать все иные функции Застройщика, направленные на строительство многоквартирного дома и Квартиры в том числе, если они не оговорены или не описаны детально в настоящем пункте Договора, в том числе связанных с получением необходимых разрешений и лицензий (допусков), налоги и сборы, получение необходимых справок, актов и иных документов.

4.1.2. Застройщик, в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору, обязуется по Акту приема-передачи передать Квартиру Участнику долевого строительства.

4.1.3. Застройщик обязуется в срок, установленный законодательством РФ передать нотариально удостоверенную копию Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. Застройщик, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, после получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета Цены Квартиры в порядке, предусмотренном п.3.4. настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафы, пени) (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, обязуется представить Квартиру Участнику долевого строительства для ее приемки.

4.1.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.1.6. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, о сроке службы Квартиры и входящих в нее системах инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.7. После получения результатов обмеров, произведенных БТИ, при наличии уменьшения фактической Общей площади Квартиры от Общей площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Застройщик обязуется, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного заявления с обязательным указанием точных банковских реквизитов банковского счета Участника долевого строительства, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору и осуществить перерасчет Цены Квартиры, в соответствии с пунктом 3.4. настоящего Договора.

4.1.8. В рамках исполнения обязанности Застройщика по передаче объектов внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, по передаче объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, образовательных школ, поликлиник, по передаче объектов транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки) в государственную собственность или в муниципальную собственность или в собственность ресурсоснабжающих организаций, или в общую долевую собственность всех участников долевого строительства, Застройщик обязуется выполнить полный комплекс мероприятий по разделению земельного участка, по оформлению инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки) на вновь созданном земельном участке, и по передаче их в государственную собственность или в муниципальную собственность или в собственность ресурсоснабжающих организаций или в общую долевую собственность всех участников долевого строительства.

В рамках исполнения обязанности Застройщика по передаче объектов внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки) в государственную собственность или в муниципальную собственность или в собственность ресурсоснабжающих организаций или в общую долевую собственность всех участников долевого строительства, внешние инженерные сети и иные объекты инфраструктуры, построенные за счет Участников долевого строительства, поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства, как Общее имущество многоквартирного дома, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и передаются Застройщиком по соответствующему акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (ТСЖ, управляющей компании), осуществляющей управление и эксплуатацию многоквартирного дома (корпуса \_\_ (\_\_\_\_\_)).

4.1.9. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора долевого участия права на Квартиру под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

4.1.10. Застройщик вправе использовать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с положениями, установленными Законом 214-ФЗ.

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

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке, размерах и сроки, предусмотренные п. 3.2. настоящего Договора.

4.2.2. После получения результатов обмеров, произведенных БТИ (ПИБ), при наличии увеличения фактической Общей площади Квартиры от Общей площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Участник долевого строительства обязуется, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору и произвести доплату за фактическую площадь Квартиры, в соответствии с пунктом 3.4. настоящего Договора.

4.2.3. В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ, Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества многоквартирного дома в своей части (определяемой по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, содержания организации, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию многоквартирного жилого дома, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.2.4. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру от Застройщика по соответствующему акту приема-передачи в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.5. До получения права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

4.2.6. Для целей надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно отслеживать дату государственной регистрации настоящего Договора, ограничений и обременений, возникающих в рамках настоящего Договора, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

4.2.7. Для целей надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства вправе самостоятельно получить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области свой экземпляр настоящего Договора.

4.2.8. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.2.9. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязуется нести все расходы за совершение таких нотариальных действий.

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

4.2.11. Участник долевого строительства вправе уступить свои права требования по настоящему Договору, в порядке и на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации Законом 214-ФЗ и настоящим Договором только с письменного согласия Банка.

4.2.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора,



указанной в п.2.1. настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета Цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.4. настоящего Договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему Договору.

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

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате полной Цены Договора, указанной в п.2.1. Договора. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных п.5.7. настоящего Договора.

5.2. При наличии оснований, указанных в п.3.4. настоящего Договора, Стороны, в сроки, предусмотренные п.4.1.7. или п.4.2.2. настоящего Договора, подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору и производят перерасчет за фактическую Общую площадь Квартиры, установленной на основании обмеров БТИ.

5.3. Застройщик, с момента получения в установленном порядке Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до даты, предусмотренной п.5.1. настоящего Договора, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора, а также осуществления между Сторонами перерасчета Цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.4. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, а так же предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Сообщение (уведомление) может быть направлено Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства, как «Адрес для переписки», или быть вручено Застройщиком Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) дней со дня получения сообщения (уведомления) от Застройщика, при условии отсутствия дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами Актом осмотра, принимает Квартиру от Застройщика и подписывает Акт приема-передачи Квартиры.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия проектной документации, Стороны составляют Акт осмотра Квартиры, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Квартиры дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан в срок, указанный в Акте осмотра, принять Квартиру. Устранение дефектов и/или недоделок, предусмотренных в Акте осмотра Квартиры, подтверждает приемку Квартиры Участником долевого строительства и является основанием для подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе в порядке, предусмотренном п.5.5. настоящего Договора), а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, ответственность за сохранность Квартиры и бремя расходов по содержанию Квартиры, расходов по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте осмотра Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к

Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

5.6. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения сообщений, уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства лично либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре как «Адрес для переписки».

5.7. После получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего Договора, а также осуществления между Сторонами перерасчета Цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.4. настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно представить Квартиру Участнику долевого строительства для ее приемки. В указанном случае Застройщик в 6-ти (шести) месячный срок с момента получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего Договора, а также осуществления между Сторонами перерасчета Цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.4. настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, уведомляет Участника долевого строительства о возможности принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, а так же предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Уведомление может быть направлено Застройщиком по почте письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства, как «Адрес для переписки», или быть вручено Участнику долевого строительства иным способом (лично, представителю и т.п.). Приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленном п.5.4. настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные п.5.5. настоящего Договора.

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

6.1. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Квартиры и многоквартирного дома, соответствие Квартиры и многоквартирного дома проектной документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего Договора, является Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и многоквартирного дома, составляет 5 (пять) календарных лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и многоквартирного дома, составляет 3 (три) календарных года. Течение гарантийных сроков начинается со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства (в том числе и в пользование) в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав

элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

6.5. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться нарушением качества Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования (далее по тексту – «Изделия»), указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компанией, производящей такие Изделия, и/или невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможностью их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Общую площадь Квартиры.

6.6. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Квартиры, а также фактическая площадь лоджии, могут отличаться от площадей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь комнаты и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора, при условии, что такое увеличение или уменьшение составляет не более 5% (пяти процентов) от проектной площади.

6.7. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, указанного в п.5.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Квартиры за каждый день просрочки.

6.8. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока внесения любого платежа, указанного в п.3. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.9. В случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, предусмотренных п.4.2.2.-4.2.5. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Квартиры за каждый день просрочки.

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

6.11. В рамках настоящего Договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по

настоящему Договору, не являются завышенными, и определены исходя из взаимных интересов Сторон.

6.12. Все неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

7.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.2.1. Нарушение Застройщиком срока передачи Квартиры, указанного в п.5.1. настоящего Договора, более чем на 2 (два) календарных месяца;

7.2.2. Существенного изменения площади передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, указанной в п.6.4. настоящего Договора.

7.2.3. в иных случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.5.1. Нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежей, предусмотренных п.3.2. настоящего Договора, более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого из платежей в течение более чем 2 (два) календарных месяца;

7.5.2. Нарушение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.4.2.2. -4.2.4. настоящего Договора.

7.5.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи квартиры, при условии соответствия Квартиры проектной документации (отсутствия/устранения Застройщиком дефектов и/или недоделок), оформленных Сторонами Актом осмотра, более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

7.6. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, не связанной с нарушением Застройщиком срока передачи Квартиры, а равно по инициативе Застройщика при наличии оснований, указанных в п.7.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется в 3-х (трех) дневный срок возместить Застройщику сверх неустойки, предусмотренной настоящим Договором, убытки.

7.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.7.5. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное в настоящем пункте уведомление может быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному Участником долевого строительства как «Адрес для переписки», или быть вручено Застройщиком Участнику долевого строительства иным способом (лично, представителю и т.п.).

7.8. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям осуществляется в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты расторжения, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО Сбербанк.

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

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

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

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

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

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

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

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

9.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат разрешению в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **10. СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

10.1. В рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору, Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком следующих его персональных данных: Фамилия, Имя, Отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации (в т.ч. временной), контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии), паспортные данные, а также всех иных персональных данных, обработка которых необходима для заключения, исполнения настоящего Договора, а также для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома/объекта долевого строительства, построенных (созданных) в рамках настоящего Договора.

10.2. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) третьим лицам, осуществляющим эксплуатацию и обслуживание многоквартирного дома/объекта долевого строительства, построенных (созданных) в рамках настоящего Договора, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

11.3. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в условия настоящего Договора могут быть внесены изменения в следующих случаях:

- при обнаружении в условиях настоящего Договора технических ошибок;
- при наличии противоречий условий настоящего Договора требованиям законодательства Российской Федерации;
- при изменении законодательства Российской Федерации;
- при предъявлении государственным регистрационным органом к условиям настоящего Договора иных требований, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;
- при предъявлении банками и иными кредитными учреждениями, к условиям настоящего Договора своих требований, при условии, что такие требования не противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

Настоящий Договор может быть дополнен или из него могут быть исключены какие-либо пункты/подпункты в силу вышеуказанных причин.

11.4. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что пункты настоящего Договора, признанные в судебном порядке как не соответствующие требованиям законодательства РФ или нарушающими права одной из Сторон, не влияют на Договор в целом, не отменяют и не изменяют иные условия Договора, не являются для признания сделки недействительной или оспоримой.

11.5. Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитах, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в настоящем Договоре адрес, по которому ему можно направлять корреспонденцию «Адрес для переписки».

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

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

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

## **12. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

12.1. Приложение №1 – План Квартиры и местоположение Квартиры;

12.2. Приложение №2 – Описание Квартиры многоквартирного дома.

## **13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**ООО «Максима»**

**Юридический адрес:** 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, площадь Привокзальная д. 1-А корп. 1 пом. 75-Н.

**Адрес для переписки:** 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, д. 6, литер А.

ИНН/КПП 7805469623/470301001, ОГРН 1089847318098 ОКПО 87375533

р/с **40702810237000007297** Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге, к/с 30101810200000000704, БИК 044030704.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_,  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выданный  
\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения  
\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:  
\_\_\_\_\_, **Адрес для переписки (корреспонденции):**  
\_\_\_\_\_.

**Моб. тел:** \_\_\_\_\_; **e-mail:** \_\_\_\_\_.

**14. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**Генеральный директор  
ООО «Максима»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_ **Ларионова Т.В.** \_\_\_\_\_

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

**Схема корпуса.**

**ПЛАН КВАРТИРЫ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ**

**Корпус \_\_. Секция \_\_. Этаж № \_\_.**

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены) красным цветом. Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия настоящего договора и приведены только в качестве примера.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**Генеральный директор ООО «Максима»**

\_\_\_\_\_ **Ларионова Т.В.**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_



## ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

**Квартира без отделки**

### **I. Общее описание квартиры:**

1. Стены – монолитные железобетонные.
2. Перегородки – сборные.
3. Потолки – монолитные железобетонные.
4. Полы во всех жилых помещениях – стяжка выравнивающая.
5. В сан.узлах - гидроизоляция.
6. Оконные блоки – металлопластиковые.
7. Металлическая входная дверь с замком.
8. Монтаж приборов отопления.
9. Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации.
10. Установка приборов учета горячей и холодной воды (без опломбировки).
11. Монтаж электропроводки с установкой электросчетчика, выключателей, розеток, звонка в квартиру.
12. Ветрозащитное холодное остекление **лоджии**.
13. Установка полотенцесушителя.

**14. Установка видеодомофона.**

### **II. Описание отделки, осуществляемой Застройщиком в Квартире**

**Тип 1 МОДЕРН (темный санузел):**

**Тип 2 СКАНДИНАВИЯ (белый санузел):**

**Тип 3 КЛАССИКА (бежевый санузел):**

#### **1. Помещение сан.узла.**

- Облицовка полов ванных комнат и туалетов плиткой для пола.
- Устройство теплого пола в ванной комнате.
- Облицовка стен ванных комнат и туалетов плиткой.
- Установка раковины, ванны (**душевого поддона с дверцами**) и унитаза.
- Устройство натяжного потолка.
- Установка смесителей.
- Установка зеркала.
- Установка светильников.

- Монтаж двери, включая установку фурнитуры, наличников, порога.

**2. Помещение коридора.**

- Выравнивание стен, наклейка обоев.

- Укладка ламината (в студии)/плитки(в 1-2 ком.квартире).

- Устройство натяжного потолка.

- Устройство плинтуса с уголками.

**3. Кухня.**

- Установка пластикового подоконника с заглушками.

- Выравнивание стен, наклейка обоев.

- Устройство натяжного потолка.

- На пол укладывается плитка. Устройство плинтуса.

- Монтаж двери, включая установку фурнитуры, наличников, порога.

**4. Жилая комната.**

- Установка пластикового подоконника с заглушками.

- Выравнивание стен, наклейка обоев.

- Устройство натяжного потолка.

- Укладка ламината. Устройство плинтуса с уголками.

- Монтаж двери, включая установку фурнитуры, порога, наличников.

**III. Гарантийный срок** на строительно-монтажные работы и на материалы, используемые Заказчиком при отделке Квартиры согласно описанию отделки, указанному в разделе II настоящего приложения №2 к Договору, - составляет 1 (один) календарный год со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

**ЗАСТРОЙЩИК**

Генеральный директор  
ООО «Максима»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Гражданин Российской Федерации

\_\_\_\_\_ Ларионова Т.В.

\_\_\_\_\_