

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

г. Санкт Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Петербургская инвестиционная фирма «Пионер» (сокращенное наименование ООО «ПИФ «Пионер»), ИНН 7802846520, КПП 780201001, местонахождение: 194355, г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 17, корп. 1, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.12.2013 года за ОГРН 1137847497798, Свидетельство о государственной регистрации бланк серии 78 № 009082088, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице мтДовЛицоДолжность мтДовЛицоОснование, с одной стороны и \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Основные понятия и их толкование.**

**Способы обеспечения обязательств по Договору.**

1.1. **Застройщик** – ООО «ПИФ «Пионер» (ИНН 7802846520 ОГРН1137847497798), имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005121:1222, общей площадью 53 936 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Новолитовская улица, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. **Жилой комплекс** – комплекс жилых домов, состоящий из 6 многоквартирных жилых домов (корпусов) зданий со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, подлежащий строительству в 3 этапа, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, Новолитовская улица. **Коммерческое название Жилого комплекса - ЖК «LIFE-Лесная»**

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – входящий в состав Жилого комплекса жилой многоквартирный дом – в составе корпуса 2.1., корпуса 2.2. (2 этап строительства) со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, строительство которого осуществляется на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 78:36:0005121:1222, общей площадью 53 936 кв.м (или земельном участке, образованном из данного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади)) по адресу: Санкт-Петербург, Новолитовская улица.

**Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:**

**Вид:** многоквартирный дом ; **назначение:** жилой многоэтажный многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой; **этажность:** 14 (13 + 1 подземный этаж с помещением автостоянки); **общая площадь:** 77 089,91 кв.м.; **материал наружных стен:** монолитный железобетонный каркас с выполнением кладки ограждающих конструкций из мелкоштучных каменных материалов с устройством вентилируемого фасада; **материал поэтажных перекрытий:** монолитные железобетонные; **класс энергоэффективности:** «В» ; **класс сейсмостойкости:** для Санкт-Петербурга данный показатель не регламентирован в связи с низкой сейсмической активностью региона (СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

1.4. **Участники долевого строительства** – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Корпус	Секция	Условный проектный №	Этаж	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Проектная общая площадь (без учета площади лоджий), кв.м	Проектная площадь лоджий (с учетом понижающего коэффициента 0,5), кв.м	Общая приведенная проектная площадь (сумма столбцов 7 и 8 Таблицы), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Площадь комнат и помещений вспомогательного использования указана в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства и площадей расположенных в Объекте долевого строительства лоджий с учетом понижающего коэффициента.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером и площадей расположенных в Объекте долевого строительства лоджий по данным обмеров кадастровым инженером с учетом понижающего коэффициента.

Окончательные площади Объекта долевого строительства (общая площадь, площадь лоджий) определяются по результатам обмеров кадастровым инженером после ввода Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и зафиксированы в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз. 2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика, указанных в пп. 1-2 ч. 1 ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с Договором обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору (далее по тексту – «Договор страхования») со страховой организацией (далее по тексту – «Страховая организация»), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, указанным в п. 2 ч. 1 ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **Статья 2. Правовые основания для заключения Договора**

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома, на основании:

2.2.1. Зарегистрированного права собственности на земельный участок общей площадью 53 936 кв.м. с кадастровым номером 78:36:0005121:1222, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Новолитовская улица, что подтверждается, записью государственной регистрации права собственности за №78-78/039-78/096/001/2016-40/2 от 07.12.2016 в Едином государственном реестре недвижимости осуществленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу,;

2.2.2. Разрешения на строительство от 04.12.2017г № 78-003-0386.1-2017 выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга взамен Разрешения на строительство № 78-003-0386-2017 от 19.05.2017г.;

2.2.3. Проектной декларации, опубликованной на сайте [www.lifelesnaya.ru](http://www.lifelesnaya.ru)

## **Статья 3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс, в том числе, Многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Срок ввода в эксплуатацию (окончания строительства) Многоквартирного жилого дома – не позднее «31» декабря 2019 года.

3.4. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период (далее – «Передаточный акт»):

3.4.1. начало периода – дата, наступившая по истечении 150 (Ста пятидесяти) календарных дней с даты окончания строительства Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса согласно дате выдачи Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

3.4.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - дата, наступившая по истечении 182 (Ста восьмидесяти двух) календарных дней с даты окончания строительства Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса согласно дате выхода Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее «01» июля 2020 г.

3.5. Участник долевого строительства обязан в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе – подписать составленное по форме Застройщика дополнительное соглашение об уточнении параметров Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровым инженером, а также подписать и предоставить Застройщику:

- Передаточный акт Объекта долевого строительства, либо
- Требование, предусмотренное п. 4.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Передаточного акта, либо направлению требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.1.7. Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 3.4. Договора периода) направления Участнику долевого строительства Сообщения (направляется не менее чем за четырнадцать рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанного в п. 3.4. Договора, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимых для передачи обязательств.

3.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

3.8. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## **Статья 4. Права и обязанности Сторон**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Жилого комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в срок установленный Договором.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных п.п. 3.4., 3.5., 4.1.7. Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

4.1.6. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Жилого комплекса в целях предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

а) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

б) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

с) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

д) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

е) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

ф) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

г) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

h) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

i) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договором о

комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договором о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;

j) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 7 - 9 ч. 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом указанное возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории;

k) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

l) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 ч. 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты;

m) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

n) в случае, если в результате внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» будет дополнен перечень целей, в которых допускается использование Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по Договору, Застройщик вправе использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору на указанные цели без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

4.1.7. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного в п. 3.4.1. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства следующих работ: установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды, установка канализации с отводами для подключения разводки, установка окон, установка входной двери, разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов, возведение межкомнатных перегородок, а также выполнения иных работ и установки оборудования в случае, если они предусмотрены в Приложении №1 к Договору, либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если у Участника долевого строительства имеются претензии непосредственно к качеству выполненной в Объекте долевого строительства отделки, Стороны применяют положения п.4.3.11 Договора.

4.1.8. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 4.3.7. Договора.

4.1.9. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

4.1.10. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.3. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п.6.4. Договора.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Жилом комплексе, в том числе, в Многоквартирном жилом доме.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 Договора.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома) без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организацией.

4.3.4. После ввода Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.3.10. Если иное не предусмотрено Договором - не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства – направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

4.3.11. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (п. 4.1.4. Договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в п.4.1.7. Договора.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе, связанных с его отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к отделке Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

4.3.12. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

4.3.13. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

4.3.14. При осуществлении платежа, предусмотренного п.5.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве №~~мт~~НомерДоговора от ~~мт~~ДатаДоговора, НДС не облагается»;

в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за ~~мт~~КлиентФИОРодит по договору участия в долевом строительстве №~~мт~~НомерДоговора от ~~мт~~ДатаДоговора, НДС не облагается».

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

#### **4.4. Участник долевого строительства имеет право:**

4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных ст.5 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных ст.6 Договора.

4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса в эксплуатацию его характеристики.

4.4.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

4.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

4.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

4.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.3. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предьявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предьявленным Участником долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к отделке Объекта долевого строительства (при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в п.4.1.7. Договора), Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 4.3.11. Договора).

4.5. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 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».

4.6. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предьявленного Участником долевого строительства требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 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».

4.7. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

## **Статья 5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет в предварительной оценке \_\_\_\_\_. Данная сумма НДС не облагается.

Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача готового объекта, которая оформляется актом приема-передачи.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной проектной площадью Объекта долевого строительства, установленной в столбце 9 Таблицы, указанной в п. 1.5. Договора, более чем на три кв. м.

При этом сумма доплаты (Участником долевого строительства) денежных средств на возмещение затрат на строительство Жилого комплекса, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в документации кадастрового инженера, и общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 9 Таблицы, указанной в п. 1.5. Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_.

В случае увеличения общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства более чем на три кв. м., Участник долевого строительства обязан внести дополнительно Застройщику денежные средства в сумме,



определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства более чем на три кв. м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 5 настоящего пункта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 6 настоящего пункта, при составлении и подписании дополнительного соглашения к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

Цена договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

5.2. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Участником долевого строительства Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные п. 4.1.6 договора, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении.

5.3. Расчёты между Участником долевого строительства и Застройщиком по Договору производятся в следующем порядке:

5.3.1. в форме получения Застройщиком платежа по аккредитиву:

5.3.1.1. в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства открывает безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта уполномоченного лица аккредитив в банке \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «банк-эмитент») на сумму денежных средств в размере \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

Исполняющим банком является \_\_\_\_\_, банком-получателем средств по аккредитиву является ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

5.3.1.2. условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку подлинника настоящего Договора с отметкой о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

5.3.1.3. срок аккредитива – 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты подписания Договора.

5.3.1.4. закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в ст.12 Договора;

- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 5.3.1.3. Договора;

- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

5.3.1.5. Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию банка-эмитента и комиссию исполняющего банка оплачивает Участник долевого строительства.

5.4. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в п. 5.1, 5.3. Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

5.5. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что после государственной регистрации Договора Застройщик вправе в любое время, в том числе, до истечения срока, указанного в п. 5.3.1.3. Договора, направить в \_\_\_\_\_ оригинал Договора с отметкой о его государственной регистрации в целях оплаты аккредитива в соответствии с п. 5.3.1.2. Договора.

## **Статья 6. Особые условия.**

6.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены (п.5.1. Договора) Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 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».

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

6.3. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по п. 5.3. Договора, а также при условии предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

6.4. Сроки завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию, не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

6.5 Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы - Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

6.6. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все искивые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

6.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

6.9. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

6.10. Участник долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с даты поступления соответствующего требования от Застройщика обязуется предпринять все необходимые действия для продления срока аккредитива, предусмотренного п.5.3.1.3. на 1 (один) календарный месяц и предоставить Застройщику уведомление банка-эмитента о продлении срока аккредитива.

6.11. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.6.10. Договора, либо в случае, если государственная регистрация Договора произойдет позднее истечения срока аккредитива, открытого в соответствии с п.5.3. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, исполнить предусмотренные п.5.1. Договора обязательства по оплате цены Договора в полном объеме.

***В случае приобретения Квартиры в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:***

6.12. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_.

***В случае приобретения Квартиры в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:***

6.12. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: \_\_\_ / \_\_\_ (доля прописью) - \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, \_\_\_ / \_\_\_ (доля прописью) - \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_.

6.13. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

6.14. Участник долевого строительства даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Многоквартирного жилого дома, изменения проектных решений части Многоквартирного жилого дома или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Многоквартирного жилого дома, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Жилого комплекса, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент

заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

6.15. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

#### **Статья 7. Ответственность Сторон.**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.3. Стороны подписанием настоящего Договора подтверждают, что в соответствии с требованиями ст. 13.3. Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» принимают все возможные меры по предупреждению коррупции, в том числе при исполнении настоящего Договора. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники (в случае наличия таковых) не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели. Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленным на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, указанная Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками. Сторона, нарушившая обязательства по соблюдению требований, предусмотренных настоящим пунктом, несёт ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

#### **Статья 8. Форс-мажор.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительно – земельной комиссии, действия/ бездействия органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2. Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2. Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

#### **Статья 9. Изменение и расторжение Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным п.1., п.3. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 5.3. Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст. 12 Договора почтой или телеграммой.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

9.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства не по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор будет считаться расторгнутым при условии подписания Застройщиком соглашения о расторжении Договора и оплаты (возмещения) Застройщику понесенных им убытков. При этом Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика связанных с заключением настоящего Договора в том числе и затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства, но не более 10 % от цены Договора. Денежные средства, полученные Застройщиком по настоящему Договору с учетом удержания суммы убытков, подлежат возврату в течение 30 календарных дней.

9.7. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. При этом Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные им убытки. Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика связанных с заключением настоящего Договора в том числе и затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства. В этом случае денежные средства полученные Застройщиком по настоящему Договору подлежат возврату в течение 30 дней с учетом удержания суммы убытков. Сумма неустойки (штрафы и пени) подлежащей уплате Участником долевого строительства уплачиваются по требованию Застройщика только после возврата Застройщиком денежных средств.

## **Статья 10. Срок действия Договора**

10.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

## **Статья 11. Заключительные положения**

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга, при этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства через опубликование сообщения на сайте [www.lifelesnaya.ru](http://www.lifelesnaya.ru). Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте [www.lifelesnaya.ru](http://www.lifelesnaya.ru) без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенном на вышеуказанном сайте.

11.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные Договором будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Многоквартирного жилого дома, Договором страхования, правилами страхования, принятыми или утвержденными в установленном законодательством порядке, в соответствии с которыми по Договору страхования осуществляется страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору, а также о том, что уведомлен и ознакомлен Застройщиком надлежащим образом о способах обеспечения обязательств по Договору и об условиях страхования в соответствии с Договором страхования.

11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

11.7. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

11.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.

#### **Приложения:**

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства;

#### **Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

**«Застройщик»**

**ООО «ПИФ «Пионер»**

ОГРН 1137847497798,

ИНН 7802846520, КПП 780201001,

адрес: 194355, г. Санкт-Петербург,

Выборгское шоссе, д. 17, корп. 1, лит. А,

р./сч. № 40702810790030000380

в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Корсчет 30101810900000000790

БИК 044030790

**«Участник долевого строительства»**

м.п.

**П Л А Н**

Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Корпус	Секция	Условный проектный №	Этаж	Количество комнат	Количество помещений вспомогательно го использования	Проектная общая площадь (без учета площади лоджий), кв.м	Проектная площадь лоджий (с учетом понижающего коэффициента 0,5), кв.м	Общая приведенная проектная площадь (сумма столбцов 7 и 8 Таблицы), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9

В Объекте долевого строительства осуществляется следующая отделка:

Потолки	Комнаты и кухня – выровненная окрашенная поверхность краской на водной основе оттенков белого цвета Помещения санузлов и прихожая – подвесной потолок, окрашенный краской на водной основе оттенков белого цвета
Окна	ПВХ, двухкамерный стеклопакет (в соответствии с проектом), подоконная доска из пластика.
Оконные откосы	Оштукатурены, ошпаклёваны, окрашены краской на водной основе оттенков белого цвета.
Балконы и лоджии	Остеклены однослойным (холодным) остеклением. Выполнена стяжка на полу.
Входная дверь	Стальная.
Межкомнатные двери	Шпонированные
Полы комнат	Покрытие из ламината (32 класс износостойкости)
Полы кухни, прихожей, санузлов	Напольная керамическая плитка.
Стены комнат, прихожей и кухни	Оклеены обоями под окраску.
Стены санузлов	Керамическая плитка.
Оборудование с/узлов	Выполнена трубная разводка с подключением сантехнического оборудования, установлены квартирные счётчики расхода на холодную и горячую воду. Раковина на кронштейнах, ванна стальная, унитаз с инсталляцией, смеситель для ванной с душевой гарнитурой, смеситель для раковины.
Радиаторы и трубы отопления	Стальные радиаторы с терморегуляторами.
Электрооборудование	Полная разводка электропроводки (кабели с медными жилами) согласно проекту с выключателями, розетками, счётчиком электроэнергии (электронный, двухтарифный), подключёнными электрическими патронами в жилых комнатах и кухне, точечные светильники в прихожей и санузлах.

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**«Застройщик»**

**«Участник долевого строительства»**

М.П.