

## ДОГОВОР №

### Участия в долевом строительстве Жилого объекта со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест по строительному адресу:

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Петрополь», именуемое в дальнейшем «Агент», зарегистрированное МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.02.2006 года за ОГРН 1067847328295, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005916216, в лице Начальника отдела продаж \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_, выступающее на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ от имени и поручению **Общества с ограниченной ответственностью «ОптимГрупп»**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 29.09.2009 года за ОГРН 1097847265010, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007305677, именуемого в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, участник долевого строительства с момента заключения настоящего договора, - далее «Дольщик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее «Договор» о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций осуществить строительство жилого объекта со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест, по строительному адресу: город Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 149, литера А, именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего договора и в Проектной Декларации, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Финансирование Дольщиком строительства Объекта в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на жилое помещение - \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., (без учета площади балконов и лоджий), расположенную на \_\_\_\_\_ этаже Объекта, основные характеристики Квартиры и Объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Приложение № 1 к настоящему Договору состоит из следующих частей – описания Квартиры (основные характеристики жилого помещения), описания Объекта (основные характеристики Объекта), плана Квартиры, плана этажа Объекта, на котором будет расположена Квартира, с указанием расположения Квартиры в соответствии со статьёй 4 Закона РФ № 214-ФЗ..

При этом для целей расчета размера долевого взноса по настоящему Договору стороны используют общую приведенную площадь Квартиры, под которой понимается общая полезная площадь всех помещений Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь балконов, с понижающим коэффициентом 0,3, либо плюс площадь лоджий, с понижающим коэффициентом 0,5. Общая приведенная площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Кроме Квартиры Дольщик, по результатам строительства Объекта приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта, в том числе на земельный участок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора, который, по окончании строительства, и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на Квартиры в Объекте, переходит в общую долевую собственность всех собственников квартир и нежилых помещений в Объекте согласно статье 36 ЖК РФ.

1.3. **Общество с ограниченной ответственностью «ОптимГрупп» является Застройщиком Объекта** на основании разрешения на строительство № 78-05012020-2014 от 12 мая 2014 года выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, площадью 16 040 м<sup>2</sup>, кадастровый № 78:15:0843801:253, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 78-АЗ № 301800, выданным 09 апреля 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации 78-78-41/035/2014-104.

Проектная декларация по Объекту утверждена Застройщиком 10.06.2014 г. и размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика <http://trilogy149.ru>.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств

Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади указанной Квартиры организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность Санкт-Петербурга в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий (ОАО «Ленэнерго» и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение ГУП «Водоканал» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации управляющей организации либо созданному собственниками ТСЖ, и т.д. в зависимости от способа управления Объектом, выбранного собственниками помещений в Объекте.

Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Объекта, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта. Часть средств Дольщика, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

## ***2. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ.***

2.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта (получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) в II квартале 2018 года.

Стороны пришли к соглашению, что указанный срок завершения строительства Объекта считается соответственно изменённым в случае продления срока действия, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учётом продления срока.

2.2. В соответствии с п/п 2 п. 4 ст. 4, п. 3 ст. 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 25 сентября 2018 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

Не могут признаваться досрочными передача Квартиры и уведомление о необходимости приёмки Квартиры, требование о необходимости приёмки Квартиры и т.п., если разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию получено в квартале, указанном в пункте 2.1 настоящего Договора, и в любое время между таким моментом получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и наступлением срока, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, направлено уведомление Дольщику о необходимости принять Квартиру.

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в течение 2-х дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности её к

приёмке должно быть направлено Дольщику не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

Одновременно с Актом приёма-передачи Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Квартиры.

2.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного срока был подписан Акт приёма-передачи квартиры, либо не позднее, чем за 2 дня до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приёмке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приёмки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приёмке был указан 2-х дневный срок для её приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.5. Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии).

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи и не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в течение 2-х дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, соответствии с п. 6.6 настоящего Договора (изменяющего диспозитивные правила пункта 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ согласно праву их изменять, предоставленному указанной нормой). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

2.6. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Квартиры по почте.

2.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 2.3 настоящего Договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 2.5 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев плюс срока, указанного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

Согласно п. 2 ст. 6. Закона РФ № 214-ФЗ в случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

### **3. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также Проектной Декларации и нормативным требованиям.

3.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, газа, тепла, воды, работающих лифтов, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать

договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов либо с управляющей организацией, либо с ТСЖ, и т.д. (в зависимости от выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения договоров на постоянную эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП и СП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая площадь Квартиры Дольщика может отличаться от проектной общей площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) либо иным компетентным соответствующим органом или лицом.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах п/п 2 п. 1 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ) отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего договора, в пределах 5 % от общей проектной площади Квартиры.

При этом будет производиться перерасчёт долевого взноса, по правилам, указанным ниже.

3.4. В связи с указанным в п. 3.3 настоящего Договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительного-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

3.5. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь кухни в пределах 5 % проектной площади кухни, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 3.3. настоящего Договора;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории Объекта.

3.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 п. 1 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства понимаются только:

- отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего Договора;
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 года и иными законодательными актами.

3.7. Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы горячего водоснабжения или отопления могут быть проведены в Квартире не только вдоль пола, но и вдоль потолка в коридорах, кухне, санузле, и защиты коробом, как это допускается согласно СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 40-103-98 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем холодного и горячего внутреннего водоснабжения с использованием металлополимерных труб». Изменение конфигурации проведения труб в Квартире Застройщиком также не считается нарушением требований о качестве Квартиры и нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации Объекта

и т.п.

3.8. Объект имеет встроенные нежилые помещения, наземные обвалованные автостоянки, детское дошкольное учреждение являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение нежилых помещений определяется Проектной Декларацией, упомянутой в пункте 1.3. настоящего Договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Дольщиком по правилам статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений, автостоянок:

- изменение вида встроенных нежилых помещений (например вместо офисов страховых агентств или офисов эксплуатационных служб будут офисы продаж недвижимости, или административные офисы, либо офисы любого иного вида деятельности, включая медицинские офисы, почтовые отделения, если они используются именно как административные или консультационные офисы);

- смена конкретного лица-владельца встроенного нежилого помещения без изменения его назначения;

- изменение количества машиномест в автостоянках, изменение их планировок.

3.9. Допускается создание в Объекте без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников квартир Объекта по правилам статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Кроме того, также допускается без согласования с Дольщиком передача встроенных нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости по отдельному договору участия в долевом строительстве в собственность управляющей организации либо созданного собственниками ТСЖ для размещения служб эксплуатации Объекта, либо в собственность сетевых специализированных организаций (например, ОАО «Северо-западный Телеком»), но исключительно для использования таких помещений в технических целях – для размещения обслуживающего Объект в целом соответствующего оборудования (телефонного в приведённом примере).

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Квартиры, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, пристроенной подземной автостоянки влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

3.10. Согласно пункту 5 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Квартиру на устранение недостатков качества Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 лет, и начинается исчисляться со дня выдачи (подписания) разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (как это допускается в соответствии с указанной нормой), указанный гарантийный срок не распространяется на технологическое и инженерное оборудование квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры составляет 3 года и начинается исчисляться со дня подписания акта приёма-передачи Квартиры.

При этом, Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, технологическое и инженерное оборудование Квартиры обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, или элементов отделки Квартиры, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Дольщику инструкции по эксплуатации Квартиры, и условий эффективного безопасного использования Квартиры, её элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему Договору, проектной документации, техническим регламентам и обычным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого вноса, установленного в настоящем Договоре, и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора, передать Дольщику по Акту приема-передачи Квартиру, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, путём подачи на экспертизу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьёй 16 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Дольщик самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, заявления о регистрации, договора), если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон, за свой счёт вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.

##### 4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Внести свой долевого взнос в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим Договором.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 2-х дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки Квартиры, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время суток.

4.2.3. Дольщик, с учётом ст. 421 ГК РФ добровольно принимает обязательство и соглашается с тем, что без согласия Застройщика не может передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, согласно пункту 2 ст. 382 ГК РФ, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Квартиру.

Дольщик добровольно принимает, с учётом ст. 421 ГК РФ и соглашается с тем, что Застройщик вправе немотивированно отказать в выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам. Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему Договору (замену стороны в настоящем Договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в Договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и обязанности по Договору, и Застройщик (в лице Агента). За услуги по оформлению такого соглашения Застройщик по добровольно принятому обязательству Дольщика взимает плату в размере 50 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС по действующей ставке, которую вправе вносить как Дольщик, так и лицо, принимающее права и обязанности Дольщика. Плата вносится отдельным платёжным поручением после выдачи Застройщиком подготовленного соглашения о замене стороны Дольщику и подписания его Дольщиком и лицом, принимающим права и обязанности по Договору. Застройщик подписывает соответствующее соглашение только после получения денежных средств в оплату соответствующей услуги. Застройщик не имеет права отказать в подписании такого соглашения о замене стороны в Договоре после подготовки им проекта соглашения и выдачи его Дольщику и получения оплаты за услугу по оформлению соглашения.

Плата за оформление соглашения о замене стороны в Договоре в случае замены Дольщика его супругом или близким родственником, к каковым относятся родители, дети (в том числе усыновители и усыновлённые), бабушки, дедушки, внуки, родные (полнородные и неполнородные) братья и сёстры, взимается в размере 15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС по действующей ставке при условии, что Дольщик представит документы, однозначно подтверждающие степень родства.

Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации

уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт уплачивая пошлину и неся иные расходы.

В случае, если Дольщиком является юридическое лицо, то согласно п. 3. ст. 11 Закона РФ № 214-ФЗ уплата цены уступки уступаемых прав требований производится после государственной регистрации соглашения о замене стороны в Договоре.

4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения сан.узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка в Квартире без согласования этого с Застройщиком путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приёмки квартиры по Акту приёма-передачи.

Дольщику также не рекомендуется производить указанные действия после приёмки Квартиры и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на Квартиру и входящие в её состав элементы отделки, системы инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы, изделия. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Квартиру в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ

4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7 настоящего Договора.

4.2.6. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ (в случае его создания), энерго-, тепло- и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.5 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.7. Зарегистрировать право собственности на Квартиру после приёмки квартиры по Акту приёма-передачи и после предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган.

4.2.8. Нести все расходы по содержанию Квартиры, а также Объекта, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате услуг управляющей компании или ТСЖ и т.п. (в зависимости от выбора способа управления Объектом), с даты подписания Акта приёма-передачи Квартиры. До даты принятия решения собственниками Объекта о выборе способа управления Объектом Дольщик обязуется оплачивать потреблённые коммунальные услуги и услуги по обслуживанию Объекта в адрес управляющей компании, с которой Застройщик заключит договор на управление и обслуживание Объектом, либо в адрес Застройщика, а после проведения органом местного самоуправления в установленном законодательством порядке открытого конкурса по выбору управляющей компании и подведения итогов такого конкурса - в адрес управляющей компании отобранной по результатам открытого конкурса проведённого органом местного самоуправления.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС.

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Общий размер долевого взноса не привязан жёстко к стоимости строительства единицы площади Квартиры или Объекта, т.к. зависит от множества факторов, в частности от типа Квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, а также может быть увеличен или уменьшен на индивидуальные коэффициенты или проценты в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и Графиком оплаты, являющимся Приложением № 2 к настоящему Договору.

При этом первый платёж долевого взноса, указанный в Приложении № 2 к настоящему Договору (либо вся сумма долевого взноса, если Приложением № 2 предусмотрена единовременная оплата полной суммы долевого взноса) оплачивается Дольщиком Застройщику по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика. Оставшаяся часть долевого взноса (при оплате в рассрочку) оплачивается Дольщиком в безналичном порядке путём перечисления соответствующих сумм на расчётный счёт Застройщика.

5.2.1. Настоящим пунктом стороны устанавливают правила расчётов по аккредитиву, указанному выше, во втором абзаце пункта 5.2 настоящего Договора.

После подписания настоящего Договора Дольщик обязан открыть безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, в пользу Застройщика, на всю сумму указанного в Приложении № 2 к настоящему договору первого платежа долевого взноса (всю сумму долевого взноса при единовременной оплате). Аккредитив открывается в Банке Застройщика, указанном ниже в реквизитах настоящего договора Филиал ПАО "БАНК УРАЛСИБ" - банк-эмитент и он же исполняющий банк) путём подачи в указанный банк заявления об открытии соответствующего аккредитива по установленной банком

форме.

Срок действия аккредитива- 180 дней. Аккредитив открывается за счёт Дольщика (комиссия Банка и прочие расходы оплачивается Дольщиком).

Условием исполнения Аккредитива должно быть указано предъявление Застройщиком в Банк заверенной Агентом копии настоящего Договора с оттиском штампа и оттиском печати, подтверждающих государственную регистрацию настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Подпись регистратора на отметке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу должна быть расшифрована. Качество копии печати должно быть таким, чтобы наименование государственного органа, в котором произошла регистрация Договора, могла быть определена Банком без затруднений. Копия Договора должна содержать на шпиге следующие отметки: «Копия верна», количество листов, дата, должность, фамилия, инициалы и подпись заверителя, реквизиты доверенности.

Настоящий Договор подлежит подаче на государственную регистрацию только после получения Застройщиком подтверждения из Банка об открытии соответствующего аккредитива.

Положения настоящего пункта 5.2.1 настоящего Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются сторонами, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате долевого взноса по настоящему Договору, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Соответственно, положения настоящего пункта рассматриваются сторонами настоящего Договора как действующие отдельно от прочих положений настоящего Договора, с момента подписания настоящего Договора, вне зависимости от государственной регистрации настоящего Договора. С момента государственной регистрации настоящего Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью настоящего Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты долевого взноса, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения сторон, возникшие до заключения настоящего Договора, согласно пункту 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.2. После государственной регистрации настоящего Договора Дольщик, в том случае, если он самостоятельно осуществлял получение настоящего Договора с государственной регистрации, не выдавая доверенности и не передавая документов сотруднику Застройщика, как это предусмотрено пунктом 7.1 настоящего Договора, будет обязан в течение 2-х рабочих дней с момента фактического получения Договора из регистрирующего органа предоставить Застройщику нотариально заверенную копию настоящего Договора. За нарушение указанного срока Застройщик будет вправе требовать от Дольщика уплаты пени в размере 0,03 % от суммы аккредитива, указанного в пункте 5.2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки передачи копии Договора. В том случае, если действия по подаче Договора на регистрацию и получении его с регистрации осуществлялись сотрудником Застройщика по доверенности Дольщика согласно пункту 7.1 настоящего Договора, правила настоящего пункта не применяются, а расходы по изготовлению копии настоящего Договора Застройщик будет нести самостоятельно.

5.2.3. После государственной регистрации настоящего Договора и изготовления (получения) его копии Застройщик самостоятельно предъявляет её в Банк и получает первую часть долевого взноса (полную сумму взноса) в результате исполнения Банком аккредитива. Таким образом, денежные средства Дольщика в оплату долевого взноса поступят на счёт Застройщика только после государственной регистрации настоящего Договора и возникновения обязательства по оплате долевого взноса. В случае, если настоящий Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, денежные средства с аккредитива возвратятся Дольщику за истечением срока действия аккредитива.

5.2.4. В том случае, если у Банка возникнут сомнения относительно тождества документов, предъявляемых для исполнения аккредитива, Дольщик будет обязан подтвердить Банку возможность исполнения аккредитива немедленно после получения запроса (не позднее следующего рабочего дня).

5.2.5. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива, открытого согласно пункту 5.2.1 настоящего Договора, по причинам, вызванным действиями Дольщика, а также в случае, если аккредитив окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрации по причине задержки последней, в связи с истечением срока действия аккредитива, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести первую часть долевого взноса, указанную в Приложении № 2 к настоящему Договору на расчётный счёт Застройщика простым платёжным поручением в срок, указанный в Приложении № 2, а если такой срок к моменту фактического получения договора с регистрации уже истечёт, то в срок не позднее 3-х рабочих дней с момента получения настоящего Договора с государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

Если же по причинам, вызванным действиями Застройщика последний не получит первую часть долевого взноса (долевой взнос) с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя имел такую возможность (в частности, Застройщик или его представители не получили вовремя Договор с регистрации, имея на то доверенность Дольщика, не обратились вовремя в Банк за исполнением аккредитива, хотя имели возможность это сделать), Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей суммы (части) долевого взноса. При этом, однако, он будет обязан уплатить её в течение 7-ми календарных дней



по истечении срока действия аккредитива, указанного в пункте 5.2.1, а если к этому моменту настоящий Договор окажется по каким-либо причинам незарегистрированным, то в срок не позднее 7-ми календарных дней с момента получения настоящего Договора с государственной регистрации.

5.3. Обязательства Дольщика перед Застройщиком по оплате долевого взноса (либо оплате части долевого взноса, соответствующего платежу) считаются исполненными в размере внесённых денежных средств с момента внесения денежных средств Дольщиком в кредитную организацию либо в кассу коммерческой организации, не являющейся кредитной организацией и имеющей право принимать плату за оказанные услуги (выполненные работы) в соответствии с ФЗ «Банках и банковской деятельности». О факте внесения денежных средств Дольщик обязуется информировать Застройщика и предоставлять Застройщику платёжные документы в разумный срок с момента внесения денежных средств.

5.4. Если отклонение общей приведённой проектной площади Квартиры (указанной в абзаце втором п. 1.2 настоящего Договора), от фактической общей приведённой площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера ПИБ (с включением площади балконов (лоджий) с учётом соответствующих коэффициентов) по завершении строительства Объекта, не превышает 3 % общей приведённой проектной площади Квартиры, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 3 %, Стороны обязаны осуществить перерасчёт долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей приведённой площадью Квартиры в течение 15 дней с момента получения результатов обмеров ПИБ, исходя из размера долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей приведённой площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, на общую приведённую площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора.

При этом сумма долевого взноса на строительство 1 м<sup>2</sup> не является стоимостью строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади Объекта или Квартиры с учётом положений п. 1.4 настоящего Договора и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная Договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену Договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

5.5 Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта из-за изменения площади Квартиры по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

5.6. Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Квартире дополнительные работы по проекту Дольщика, размер долевого взноса будет подлежать увеличению по такому соглашению.

5.7. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 2 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.8. Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 5.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Объекта Дольщик не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Квартиры, либо путём расторжения настоящего Договора.

5.9. В случае, если в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору уплата долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего Договора и в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору внесение долевого взноса Дольщиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то

нарушение Дольщиком срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более двух месяцев подряд, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты очередной части долевого взноса Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 2.3 настоящего Договора.

6.3. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.7 настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате долевого взноса по правилам пункта 5.4 настоящего Договора признаётся невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объёме.

6.4. За нарушение Дольщиком пункта 4.2.4 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты штрафа в размере  $\frac{1}{4}$  суммы долевого взноса по настоящему Договору и возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, устранение вызванных действиями Дольщика оснований претензий третьих лиц.

6.5. Согласно праву, предоставленному пунктом 2 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие.

В случае наличия каких-либо недостатков качества в Квартире, Дольщик вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик вправе принять Квартиру по Акту приёма-передачи и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут по требованию Дольщика составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать Акт приёма-передачи Квартиры в течение 2-х дней, согласно пункту 2.5 настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

6.6. Размеры штрафных санкций, неустоек (пени), процентов за пользование денежными средствами и основания ответственности Сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Законом РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

## 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика (Агента Застройщика) и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

7.3. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по Договору) также подлежит государственной регистрации, права или/и обязанности по Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему Договору. До государственной регистрации замены Дольщика в Договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться

от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по Договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор, может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.

7.5. Настоящий Договор, может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, описанных в пункте 5.9 настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего Договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть Договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем Договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора Застройщиком. Настоящий Договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

7.6. Настоящий Договор, может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, указанных в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.7. При расторжении настоящего Договора по основаниям предусмотренным пунктом 2 статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщик будет обязан возвратить Дольщику все внесённые им по настоящему Договору денежные средства, также проценты за пользование указанными денежными средствами в течение десяти (10) рабочих дней со дня расторжения Договора, если только более длительные сроки не установлены в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего Договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов за пользование указанными денежными средствами, исчисляемых на основании и в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства и проценты за пользование указанными средствами исчисляемых на основании и в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства и проценты за пользование указанными средствами исчисляемых на основании и в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщик в установленный выше срок не обратился к Застройщику и не подтвердит, что готов получить денежные средства и проценты за пользование указанными средствами исчисляемых на основании и в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства и проценты за пользование указанными средствами исчисляемых на основании и в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств и процентов за пользование указанными средствами исчисляемых на основании и в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств и процентов за пользование указанными средствами исчисляемых на основании и в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее следующего рабочего дня за днём возврата их на счёт Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств Дольщика в депозит нотариуса будет нести Застройщик. При этом, Застройщик вправе в последующем в судебном порядке (если с Дольщиком не будет достигнуто соглашение об ином) взыскать расходы Застройщика по оплате услуг нотариуса по внесению средств Дольщика в депозит нотариусу.

7.8. В иных случаях расторжения настоящего договора на основании одностороннего отказа Дольщика от его исполнения Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и

штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего Договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. В силу статей 13-15 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

Застройщик информирует Дольщика о том, что Застройщиком осуществлено привлечение денежных средств на приобретение земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора посредством получения кредита в ПАО "Банк БФА" (ОГРН 1027800005199, ИНН 7831001408, находящегося по адресу: 197101, г. Санкт-Петербург, Петроградская наб., д. 36, лит.А. В качестве обеспечения возврата кредитных средств – залог земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

Застройщиком соблюдены требования п. 6 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, а именно от банка получены согласия на удовлетворение своих требований за счёт заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 вышеуказанного федерального закона, а также согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства, в случае предусмотренном частью 8 статьи 13 вышеуказанного федерального закона.

8.1.1. В соответствии с п. 2 ст. 12.1. и ст. 15.2 ФЗ № 214 исполнение обязательств Застройщика по передаче жилых помещений дольщикам обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилых помещений дольщикам. Сведения о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности застройщика, реквизиты страховой организации, сведения о договоре страхования, условия страхования указаны в Проектной декларации Объекта размещенной в сети Интернет по адресу, указанному в п. 1.3. настоящего Договора.

8.2. Все описанные в настоящем Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в Договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

8.3. Подписание Акта приёма-передачи Квартиры по настоящему Договору, Акта о несоответствии Квартиры требованиям Договора по правилам пункта 2.5 настоящего Договора, уведомлений о готовности Квартиры к приёмке, дополнительных соглашений к настоящему договору, соглашений об уступке (замене Дольщика в договоре), а также всех уведомлений, требований, сообщений, в том числе уведомлений об отказе от исполнения Договора, о расторжении Договора, всей иной переписки, описанной в настоящем Договоре и в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ может осуществляться Агентом (его сотрудниками) от имени и по поручению Застройщика на основании указанного в преамбуле настоящего Договора Агентского Договора. При подписании соответствующих документов Агентом Застройщика (его уполномоченными сотрудниками) такие документы признаются подписанным Застройщиком и не могут быть оспорены Дольщиком по мотиву их подписания неуполномоченным лицом.

В свою очередь, Дольщик должен все уведомления, сообщения, требования и заявления на имя Застройщика направлять через Агента Застройщика, и приёмка или получение их Агентом Застройщика будет считаться надлежащей и не может быть в последующем оспорена Застройщиком по мотиву направления их ненадлежащему лицу, если только Дольщик не будет прямо в письменной форме уведомлен об ином.

8.3.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, Агентом, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховыми компаниями (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим

законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

8.4. Правила выплаты Дольщику денежных средств, описанные в пункте 7.7 настоящего Договора, распространяются на случаи выплаты Дольщику каких-либо сумм, не связанных с расторжением настоящего Договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при перерасчёте долевого взноса, выплате штрафных санкций и т.п.). Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщика, указав реквизиты этого счёта, Застройщик вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате в течение 30 дней внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

8.6. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли сторон.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Настоящий Договор подписан на 14 листах (без учёта Приложений № 1 и 2), в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика, один для Агента и один для предоставления в регистрирующий орган.

К настоящему Договору имеются два Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1, из двух частей, на 2-х листах:

- Приложение 1.1 – описание Квартиры (первый лист);
- Приложение 1.2 – План этажа Объекта, на котором расположена Квартира, с указанием её на плане этажа;

- Приложение № 2 – График оплаты долевого взноса, на 1 листе.

#### *АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН*

##### **Застройщик:**

**ООО «ОптимаГрупп»**  
**ИНН 7805500432; КПП 781401001**  
Место нахождения: 197342, СПб, ул.  
Белоостровская, д. 6, лит. А. офис 721  
**Р/с 407 028 100 225 0000 03 27**  
в Филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в Санкт-  
Петербурге  
К/с 30101810800000000706  
БИК 044030706

##### **Дольщик:**

Адрес для направления почтовой  
корреспонденции:

**Агент:**

**ООО «Петрополь»**

191014, Санкт-Петербург, пер. Саперный, д. 24,  
литера А,,

От имени ООО «ОптимаГрупп»

ООО «Петрополь»

(по доверенности)

Телефоны для связи:

\_\_\_\_\_ /        /

I. Характеристики Квартиры

В корпусе _____, в осях _____			
Проектный (условный) номер Квартиры _____			
Общая площадь		м <sup>2</sup> (	кв. м)
Общая приведенная площадь		м <sup>2</sup> (	кв. м)
Количество балконов/лоджий	Площадь балкона /лоджии	м <sup>2</sup> (	кв. м)
Жилая площадь		м <sup>2</sup> (	кв. м)
Количество и площадь помещений вспомогательного использования			
Площадь кухни		м <sup>2</sup> (	кв. м)
Расположена на		этаже	

II. Квартира передаётся со следующей отделкой:

1.

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СП, СНиП.

III. Основные характеристики Объекта:

- Вид: жилой дом, назначение: жилое.
- Жилой объект со встроенным детским дошкольным учреждением на менее чем на 40 мест;
- Количество этажей: 23 этажа, подвал.
- Общая площадь Объекта 72 001,4 кв.м.
- Материал наружных стен:
  - Несущие: из газобетонных блоков толщиной 300 мм., с утеплением из минераловатных плит толщиной 100 мм. и тонкослойной штукатуркой.
  - Несущие: монолитные железобетонные толщиной 180 мм., с утеплением из минераловатных плит толщиной 150 мм. и тонкослойной штукатуркой.
- Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.
- Класс энергоэффективности: В;
- Класс сейсмостойкости: в соответствии с действующими СНиП Санкт-Петербург и Ленинградская область не являются сейсмически опасными районами и при проектировании степень сейсмостойкости не устанавливается.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

От имени ООО «ОптимаГрупп»

ООО «Петрополь»  
(по доверенности)

\_\_\_\_\_ /        /

График платежей долевого взноса

Согласно п. 5.1. Договора общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком  
Застройщику (цена договора) ( ).

№ очередного платежа	Сумма к оплате (руб.)	Срок очередного платежа
1		Открытие аккредитива в срок не позднее

Общая приведенная площадь квартиры (м.кв.) - м2  
Средняя стоимость кв.м. квартиры (руб.) -

**Застройщик:**

**Дольщик:**

От имени ООО «ОптимаГрупп»

ООО «Петрополь»  
(по доверенности)

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