

**ДОГОВОР № ...-FL**  
**участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

..... 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Орион»**, ОГРН 1107847014110, ИНН/КПП 7838437680/784201001, юридический адрес и местонахождение общества: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, дом 17, литер А, пом. 1-Н Ч. П.174 зарегистрировано в МИ ФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 02 февраля 2010 года, именуемое в дальнейшем **“Застройщик”**, в лице представителя Ковалевой Марии Олеговны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 22 ноября 2018 года нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Биткиным Сергеем Валентиновичем на бланке № 78 АБ 5471464, зарегистрировано в реестре за № 78/32-н/78-2018-10-482, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации.....**, именуемый далее **«Участник долевого строительства»** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор, далее по тексту - «Договор», о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1.** При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ»).

**1.2.** Застройщик обладает правом на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

**1.2.1.** Разрешение на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-013-0383-2018 от 15.06.2018г.;

**1.2.2.** Договор №7207-3У купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 28 июня 2012 г., право собственности Застройщика зарегистрировано в ЕГРН за № 78-78-31/026/2012-411 от 24.08.2012 г.;

**1.2.3.** Проектная декларация № 78-000550 от 08.11.2018 года, размещенная в сети «Интернет» на сайте по адресу: наш.дом.рф.

**1.2.4.** Заключение № **267/2018** о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное «06» ноября 2018 года Комитетом по строительству Санкт-Петербурга.

**1.3.** Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией, указанной в п. 1.2.3. Договора, а также иными документами, предусмотренными Законом 214-ФЗ, изложенная в проектной декларации и иных документах информация ему понятна и достаточна для подписания Договора.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом (далее – Многоквартирный дом) на земельном участке, расположенном по адресу: **город Санкт-Петербург, Большая Разночинная улица, д. 19а, литера А, площадью 2 417 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003161:13** (далее – Земельный участок), и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, как он определен в п. 2.2. Договора (далее - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем пункте адрес является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес, который может не совпадать с указанным в первом абзаце настоящего пункта, что не будет рассматриваться Сторонами как изменение характеристик Объекта долевого строительства.

**2.2. Объектом долевого строительства** по Договору является: **Квартира** в Многоквартирном доме. Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства:

**2.2.1. Многоквартирный дом:**

количество этажей	10
общая проектная площадь	9676,14 кв.м.
материал наружных стен	монолитный железобетон и мелкоштучный каменный

	материал;
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	«В» (Высокий)
класс сейсмостойкости	А

### 2.2.2. Объект долевого строительства:

Назначение Объекта долевого строительства	жилое помещение
№ квартиры (условный)	
Строительные оси	
Общая площадь	
Жилая площадь	
Этаж	
Количество комнат	
Комната - №1	
Комната - №2	
Кухня-столовая	
Совмещенный санузел	
Санузел	
Гардеробная №1	
Гардеробная №2	
Гардеробная №3	
Прихожая	

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет 98,47 (Девяносто восемь целых сорок семь сотых) квадратных метров и состоит из общей площади жилого помещения, площади лоджии/балкона/террасы с понижающим коэффициентом.**

Расположение Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к Договору).

**2.3.** Указанная в п. 2.2. Договора общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (в т.ч. комнат, помещений вспомогательного использования; приведенная площадь балкона/лоджии/террасы), номер квартиры (условный) подлежат уточнению по завершении строительства Многоквартирного дома и отражаются в Ведомости помещений, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Многоквартирный дом специализированной организацией (кадастровым инженером) и необходимого для кадастрового учета Объекта долевого строительства.

**2.4.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии и с оборудованием, указанными в Приложении № 2 к Договору.

**2.5.** Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) – IV квартал 2021 года.

**2.6.** Срок ввода в эксплуатацию, указанный в п. 2.5. Договора, является ориентировочным, указан исключительно в целях информирования Участника долевого строительства. Несовпадение фактической даты получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанной в п. 2.5. Договора, не влечет каких-либо правовых последствий в рамках Договора.

**2.7.** При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, Застройщик обязуется построить и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, с характеристиками, указанными в пункте 2.2 Договора и в состоянии, согласованном Сторонами в Приложении № 2 к Договору по акту приема-передачи в течение 3 (Трех) календарных месяцев, начиная с **30 декабря 2021 года**. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**2.8.** Подписанием Договора Участник долевого строительства в соответствии с ч. 7 ст. 13 Закона 214-ФЗ дает свое согласие на последующую передачу в залог прав на Земельный участок, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, в том числе на передачу в залог банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых банком Застройщику на строительство объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

**2.9.** Подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на Земельном участке других объектов недвижимости,

на его межевание, изменение границ путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а также на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

**2.10.** Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства, указанные в п.2.2. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

**3.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору рассчитывается исходя из стоимости ..... **рублей** ..... **копеек** за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной в п. 2.2. Договора.

**3.2.** Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Объект долевого строительства (далее – Цена Договора), определяется путем умножения общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.1. Договора, составляет ..... **рублей** ..... **копеек** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее имущество).

**3.3.** Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 4.4. Договора.

**3.4.** Цена Договора может быть также изменена по соглашению Сторон, что оформляется Дополнительным соглашением к Договору.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1.** Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п. 3.2. Договора, в срок (и), установленный (е) Графиком платежей (Приложение № 3) в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе посредством безотзывного, покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика (далее - Аккредитив) в следующем порядке:

**4.1.1.** Не позднее «.....» ..... **2019 года** Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика Аккредитив:

<b>Вид Аккредитива</b>	Безотзывный, покрытый, без акцепта
<b>ФИО плательщика (адрес регистрации)</b>	<b>Гражданин Российской Федерации</b> .....
<b>Банк - эмитент</b>	Банк ВТБ (ПАО)
<b>Банк Получателя</b>	Банк ВТБ (ПАО)
<b>Исполняющий банк</b>	Банк ВТБ (ПАО)
<b>Получатель</b>	ООО «Орион»
<b>Срок действия Аккредитива</b>	180 (сто восемьдесят календарных дней) с даты открытия Аккредитива
<b>Сумма Аккредитива</b>	..... <b>рублей</b> ..... <b>копеек</b>
<b>Назначение платежа по Аккредитиву</b>	Оплата по Договору участия в долевом строительстве № .....-FL от ..... <b>2019 г.</b>
<b>Условия раскрытия Аккредитива</b>	предоставление в Исполняющий Банк Застройщиком (получателем средств по Аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов: Подлинник либо нотариально удостоверенная копия Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации Договора.

Расходы, связанные с открытием Аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

Все прочие банковские комиссии оплачивает Участник долевого строительства.

**4.1.2.** Днем открытия Аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка уведомления об открытии Аккредитива в адрес Застройщика.

**4.1.3.** В случае, если к моменту истечения срока действия Аккредитива, условия Аккредитива не будут выполнены и Аккредитив не будет исполнен, денежные средства с Аккредитива будут возвращены Участнику долевого строительства по истечении срока действия Аккредитива.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с Аккредитива, открытого в соответствии с п. 4.1.1. Договора, по любым причинам (в том числе вызванным действиями Участника долевого строительства), а

также в случае, если Аккредитив окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрации по причине приостановки или задержки последней, в связи с истечением срока действия Аккредитива, Участник долевого строительства будет обязан, продлить срок действия Аккредитива на 90 календарных дней, не позднее чем за 10 календарных дней до истечения срока действия Аккредитива, или оплатить сумму Аккредитива, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 13 Договора, либо иным, не запрещенным законом способом, в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента фактического получения Договора с государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

**4.1.4.** Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с Аккредитива до закрытия Аккредитива, хотя имел такую возможность (в частности, Застройщик или его представители не обратились вовремя в Исполняющий банк за исполнением Аккредитива, хотя имели такую возможность), Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату Цены/части Цены Договора, соответствующей сумме Аккредитива. При этом, Участник долевого строительства будет обязан уплатить сумму Аккредитива в течение 1 (Одной) недели по истечении срока действия Аккредитива, указанного в пункте 4.1.1. Договора, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в срок не позднее 1 (одной) недели с даты государственной регистрации Договора.

**4.1.5.** В случае отказа Исполняющего банка в принятии документов по причине несоответствия их внешних признаков условиям Аккредитива Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку/Банку-эмитенту возможность совершения платежа по Аккредитиву не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

**4.2.** Положения п.п. 4.1.1. – 4.1.5. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия Аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения 4.1.1. – 4.1.5. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об Аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты Цены Договора, а в части правил открытия Аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации

**4.3.** Участник долевого строительства вправе произвести оплату Цены Договора досрочно, но в любом случае **оплата Цены Договора ранее государственной регистрации Договора не допускается.**

**4.4.** Если в результате осуществления замеров Объекта долевого строительства уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства больше либо меньше, более чем на 1 (один) квадратный метр относительно указанной в п.2.2. Договора общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 3.1. Договора.

**4.5.** В случае изменения Цены Договора на основании п. 4.4. Договора окончательный взаиморасчет между Сторонами производится до подписания Акта приема-передачи.

**4.6.** Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные в счет Цены Договора не используются Застройщиком на создание объектов социальной инфраструктуры в соответствии со ст. 18.1. и по пункту 6 части 4 ст. 4 Закона 214-ФЗ.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

**5.1.1.** Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**5.1.2.** Застройщик обязуется не позднее срока, указанного в п. 2.7. Договора, при условии надлежащего исполнения в полном объеме Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по Договору, передать по Акту приема-передачи Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

**5.1.3.** Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств, в случае, установленном п. 4.4. Договора.

**5.1.4.** Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном Договором.

5.1.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме уплатить Цену Договора на условиях Договора, а также – уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Цены Договора в случае, установленном п. 6.5. Договора.

5.2.3. Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Общего имущества в своей части (определяемой по нормам Жилищного кодекса РФ), в том числе расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ или иной эксплуатирующей организации, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с Актом приема-передачи (в том числе Одностороннего акта Застройщика) на основании п. 6.3. и/или п.6.6., вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого участия.

5.2.4. Участник долевого строительства обязуется с момента подписания Акта приема-передачи (в том числе Одностороннего акта Застройщика) нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и Общего имущества, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а также использует он Объект долевого строительства по назначению или нет.

5.2.5. Участник долевого строительства обязуется до момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Уведомлении Застройщика, направленном в соответствии с п. 5.1.4. Договора, осуществить осмотр Объекта долевого строительства с подписанием соответствующего Акта осмотра.

5.2.6. Участник долевого строительства обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи, заключить Договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, Общего имущества и предоставление коммунальных услуг с организацией, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию Многоквартирного дома. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик в силу закона не несет расходы по управлению и эксплуатации Многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта долевого строительства в общей площади Многоквартирного дома. Несогласие Участника долевого строительства заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

5.2.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.2.8. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства /Многоквартирном доме каких-либо строительно-монтажных работ, в том числе по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства (возведение перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, изменению несущих конструкций, а также работы, затрагивающие элементы и фасад Многоквартирного дома. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией не производить переустройство электрических сетей в Объекте долевого строительства и за его пределами. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства /Многоквартирного дома в состояние, соответствующее проектной документации и Договору. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта долевого строительства.

5.2.9. Участник долевого строительства обязуется осуществить все необходимые и достаточные действия для государственной регистрации Договора в течение пяти рабочих дней с даты открытия Аккредитива, установленной в п. 4.1.1. Договора.

5.2.10. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для государственной регистрации возможных изменений Договора, а также регистрировать право собственности на Объект долевого строительства своими силами и за собственный счет. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках исполнения Договора, нести расходы на совершение таких нотариальных действий.

5.2.11. В случае согласования Сторонами представительских функций Застройщика в государственном регистрационном органе по вопросу государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства предоставляет Застройщику нотариально оформленную доверенность и все иные необходимые документы на основании отдельно заключенного договора между Сторонами.

**5.2.12.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору без согласия Застройщика допускается только после уплаты им Цены Договора в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. При уступке прав требований после полной оплаты Цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору с приложением копии зарегистрированного соглашения об уступке прав по Договору. Уступка прав требования по Договору одновременно с переводом долга допускается только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит непосредственно Участник долевого строительства (или лицо, принимающее его права и обязанности) самостоятельно и за свой счёт.

**5.2.13.** Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется только после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании Акта приема-передачи в срок, указанный в п. 2.7. Договора. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**6.2.** Застройщик после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и в сроки, установленные законом, уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (Уведомление Застройщика), а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Уведомление Застройщика должно быть направлено Застройщиком по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 13 Договора как «Адрес для получения корреспонденции».

**6.3.** Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Уведомления Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра (далее Акт осмотра).

При условии отсутствия дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами Актом осмотра Участник долевого строительства в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Акта осмотра принимает Объект долевого строительства от Застройщика и подписывает Акт приема-передачи. Период с момента подписания Участником долевого строительства Акта осмотра и до подписания им Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не считается просрочкой со стороны Застройщика.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора, обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или недостатков, делающих его непригодным для предусмотренного Договором использования, Стороны указывают перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком в Акте осмотра. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) календарных дней с момента получения уведомления (в т. ч. по электронной почте или sms-сообщением) обязан явиться на осмотр Объекта долевого строительства и подписания Акта осмотра, подтверждающего отсутствие претензий по качеству Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства.

**6.4.** Соглашением Сторон установлено, что в случае привлечения Участником долевого строительства к осмотру Объекта долевого строительства третьих лиц, не являющихся Сторонами по Договору, такие лица допускаются к осмотру Объекта долевого строительства при предоставлении Участником долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на участие таких лиц в осмотре Объекта долевого строительства.

**6.5.** Если в результате осуществления замеров Объекта долевого строительства уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Объекта долевого строительства больше, более чем на 1 (один) квадратный метр от указанной в п.2.2. Договора общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму Цены договора в соответствии с п. 4.4. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры за счет собственных средств Участника долевого строительства.

**6.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в установленный Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от

принятия Объекта долевого строительства при отсутствии в нем дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте осмотра, Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации (далее – Односторонний акт Застройщика). При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Одностороннего акта Застройщика, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.2.3. Договора.

**6.7.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения корреспонденции (уведомлений, актов и пр.) Участником долевого строительства является день ее передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком корреспонденции по почте заказным письмом с описью вложения по Адресу для получения корреспонденции, указанному Участником долевого строительства в разделе 13 Договора.

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

**7.1.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома, составляет 5 (пять) лет со дня подписания Акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома, составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**7.2.** Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Многоквартирного дома в целом и входящего в его состав Объекта долевого строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

**7.3.** Существенным изменением площади передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Стороны определяют изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора.

**7.4.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным нарушением качества Объекта долевого строительства замена Застройщиком материалов и оборудования (далее по тексту – «Изделия»), указанных в Приложении № 2 к Договору, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компанией, производящей такие Изделия, и/или невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в Приложении № 2 к Договору.

**7.5.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будут являться существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной документации): изменение этажности; создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация; создание вентиляционных каналов и шахт в санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать их площадь в пределах 5 % от их проектной площади, при условии, что изменение общей площади Объекта долевого строительства не превысит пределы, установленные в пункте 2.2. Договора; изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов; размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.); отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации; появление или

удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома; изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затемяют Объект долевого строительства Участника долевого строительства; изменение проекта/элементов благоустройства территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме и/или в Объекте долевого строительства, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

**7.6.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая проектная площадь Объекта долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 2.2. Договора. Стороны допускают, что площадь может быть уменьшена или увеличена как за счет, увеличения или уменьшения общей проектной площади Объекта долевого строительства, так и за счет уменьшения/увеличения других помещений Объекта долевого строительства. В случае изменения элементов проекта строительства, повлекшего изменение конфигурации Объекта долевого строительства, расположение в Объекте долевого строительства инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, путем направления в его адрес измененного плана (Приложение № 1). Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Объекта долевого строительства, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений, общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с п.2.2 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной на момент подписания Договора.

**7.7.** В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п.2.7. Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, а в случае если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная в настоящем пункте Договора неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**7.8.** За нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежа (ей), установленных Договором, Застройщик имеет право начислить неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.9.** Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.п. 6.3., 6.6. Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п.3.2. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

**7.10.** В случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, предусмотренных п.5.2.8. Договора, Участник долевого строительства осуществляет возмещение Застройщику денежных средств, необходимых для приведения Объекта долевого строительства /Многоквартирного дома в состояние, соответствующее проектной документации и Договору (восстановительные работы) в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

**7.11.** Независимо от неустоек (пени) и штрафов, предусмотренных Договором, Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне все причиненные этим нарушением убытки и расходы.

**7.12.** Застройщик, не исполнивший свои обязательства по Договору или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Участником долевого строительства ответственность, предусмотренную Законом № 214-ФЗ.

**7.13.** Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ и перечислением в соответствии с ч.4 ст.3 Федерального закона №214-ФЗ отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства").

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**8.1.** Расторжение Договора путем внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.



**8.2.** Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соответствующего Дополнительного соглашения о расторжении Договора.

**8.3.** В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

## **9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**9.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера: в частности, но не ограничиваясь: наводнения, ураган, буря, смерч, землетрясения, военные действия, митинги, народные волнения и беспорядки, забастовка, бездействие организаций осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, распорядительные акты государственных и/или надзорных органов, и т.п. их последствий, а также запретительных мер государственных органов и изменения действующего законодательства, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение Договора.

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

**9.2.** Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.7, 5.1.2. Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вызвано действиями или бездействиями государственных органов и учреждений, на которые Застройщик не мог повлиять, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации, а также в случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных пп.2.7, 5.1.2. Договора, связанной с необходимостью подключения Многоквартирного дома к коммунальным инженерным сетям и их передачей соответствующим организациям, и возникшей вследствие действий (бездействия) ресурсо-снабжающих организаций в сфере водо-, тепло-, электроснабжения, а также – в случае нарушения уполномоченным органом регламентированных сроков по выдаче Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии подтверждения факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации и/или уполномоченные органы.

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

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

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

## **10. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

**10.1.** Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

**10.2.** В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право, по ее мнению, нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование). Претензии или ответы на претензии должны быть составлены в письменной форме. В случае если Участником долевого строительства по Договору является физическое лицо, то вне зависимости от направления Участником долевого строительства претензии Застройщику Участник долевого строительства вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав.

**10.3.** Срок для ответа на претензию устанавливается не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента ее получения.

**10.4.** При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке в течение 2 (двух) календарных месяцев с даты получения первой претензии спор /и/или разногласия подлежат разрешению в судебном порядке, в Петроградском районном суде города Санкт-Петербурга.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Представление документов в государственный регистрационный орган для государственной регистрации Договора осуществляется Сторонами в порядке, указанном в Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты открытия Аккредитива.

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

**11.3.** Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

**11.4.** Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитов, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, адресам, указанным в разделе 13 Договора, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга не позднее 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. Уведомление, отправленное по Адресу для получения корреспонденции, указанному Участником долевого строительства в разделе 13 Договора считается отправленным надлежащим образом.

**11.5.** По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

**11.7.** Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с исполнением Договора, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны.

**11.8.** В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на получение информационных сообщений от Застройщика на указанные им в разделе 13 Договора Адрес для получения корреспонденции, электронную почту, мобильный телефон. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанные в разделе 13 Договора адрес, Адрес для получения корреспонденции, электронную почту, мобильный телефон Участник долевого строительства считается извещенным.

**11.9.** Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два для Участника долевого строительства, два для Застройщика, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **12. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

**12.1.** Приложение №1 – План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства;

**12.2.** Приложение № 2 – Технические характеристики Объекта долевого строительства;

**12.3.** Приложение № 3 – График платежей.

## **13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **ЗАСТРОЙЩИК**

**Общество с ограниченной ответственностью «Орион»,** ОГРН 1107847014110, ИНН/КПП 7838437680/784201001, юридический адрес и местонахождение общества: 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, дом 17, литер А, пом. 1-Н Ч. П.174, р/с 40702810637000007282 в Филиале ОПЕРУ-4 Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург, БИК 044030704, к/с 30101810200000000704

**Представитель по доверенности от 22.11.2018г.**

**№ 78/32-н/78-2018-10-482**

\_\_\_\_\_ (Ковалева М.О.)

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_ (.....)

**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ...-FL от .....2019 г.

**План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства**

План Объекта долевого строительства, содержащийся в Приложении № 1 к Договору, отображает расположение Объекта долевого строительства относительно других объектов на этаже. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**ООО «Орион»**  
Представитель по доверенности от 22.11.2018г.  
№ 78/32-н/78-2018-10-482

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
Гражданин РФ

\_\_\_\_\_ (Ковалева М.О.)

\_\_\_\_\_ (.....)

**Приложение № 2**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ...-FL от .....2019 г.

### **Технические характеристики Объекта долевого строительства**

**Несущие стены:** монолитный железобетон

**Внутри объектовые перегородки:** монолитный железобетон, кирпич, пазогребневые блоки.

**Поверхность стен:** без отделки

**Потолок:** монолитная ж\б плита, без отделки

**Пол:** цементно-песчаная стяжка в соответствии с проектной документацией

**Окна:** с энергосберегающими стеклопакетами.

**Остекление балконов и лоджий:** отсутствует.

**Электрика:** установка узла учета в Квартире в соответствии с проектной документацией, без разводки по Квартире.

**Обеспечение услугами связи:** предусмотрена прокладка стояков для сетей связи в поэтажном коридоре и труб от этажного щита до Объекта долевого строительства. Прокладка сетей связи в Объекте долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после заключения договора с оператором услуг связи.

**Входные двери:** металлические

**Вентиляция:** естественная в соответствии с проектной документацией

**Стояки ХВС и ГВС с установкой узлов учета:** устройство стояков холодного и горячего водоснабжения в местах общего пользования (МОП). Установка квартирных счетчиков расхода холодного, горячего водоснабжения – в соответствии с проектной документацией.

**Радиаторы отопления:** стальные панельные в соответствии с проектной документацией

### **Основные характеристики Многоквартирного дома**

**Несущие стены:** монолитный железобетон

**Внутри объектовые перегородки:** монолитный железобетон, кирпич, пазогребневые блоки.

**Этажность:** 10

**Общая площадь дома:** 9 676,14 м<sup>2</sup>.

**Наружные стены:** монолитный железобетон и мелкоштучный каменный материал;

**Перекрытия:** монолитный железобетон

**Класс энергоэффективности:** В (Высокий)

**Класс сейсмостойкости:** А

**ЗАСТРОЙЩИК**  
ООО «Орион»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
Гражданин РФ

Представитель по доверенности от 22.11.2018г.  
№ 78/32-н/78-2018-10-482

\_\_\_\_\_ (Ковалева М.О.)

\_\_\_\_\_ (.....)

**Приложение № 3**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ...-FL от .....2019 г.

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ:**

№	Дата платежа	Плановый взнос (в рублях РФ)
1.	Не позднее .....2019 г.	.... рублей ..... копеек
	<b>Итого:</b>	.... рублей ..... копеек

**ЗАСТРОЙЩИК**  
ООО «Орион»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
Гражданин РФ

Представитель по доверенности от 22.11.2018г.  
№ 78/32-н/78-2018-10-482

\_\_\_\_\_ (Ковалева М.О.)

\_\_\_\_\_ (.....)