

**ДОГОВОР № К**  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
от “ ” 2019 года

г. Санкт-Петербург



**ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А**  
жилой комплекс

**ДОГОВОР № К**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

“ ” 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А", ИНН 7804560502, КПП 780401001, внесена запись о создании юридического лица 04 марта 2016 года ОГРН 1167847122046, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009443714 от 09 марта 2016 года, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, именуемое далее «Застройщик», в лице генерального директора Щеглюка Артема Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин/ка Российской Федерации, года рождения, место рождения, пол, паспорт выдан, дата выдачи, код подразделения, зарегистрирован по адресу:

, именуемый далее "Участник долевого строительства" или «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций осуществить (создать)

демонтаж существующих зданий, строительство многоквартирного жилого дома со встроенными, пристроенными помещениями и подземным гаражом (паркингом) по адресу: г. Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 23 литера А, кадастровый номер земельного участка 78:10:0005136:21 (далее по тексту - "Объект") и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Дольщику объект долевого строительства - жилое помещение (далее во всём тексте договора жилое помещение обозначается словом "квартира" или словами "объект долевого строительства". Описание квартиры содержится в пункте 1.2 настоящего Договора), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома со встроенными, пристроенными помещениями и подземным гаражом (паркингом) по адресу: г. Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 23 литера А, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленную настоящим договором цену договора и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома со встроенными, пристроенными помещениями и подземным гаражом (паркингом) по адресу: г. Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 23, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:10:0005136:21 (далее по тексту - "Объект капитального строительства" (Объект капитального строительства входит в состав создаваемого Объекта)):

Вид Объекта капитального строительства - многоквартирный дом.

Назначение Объекта капитального строительства - жилое.

Этажность Объекта капитального строительства: 7, 10, 11, 14;

Количество этажей 8,11,12,15, в том числе 1 подземный этаж.

Общая площадь Объекта капитального строительства - 33639,33 кв.м.

Материал наружных стен Объекта капитального строительства - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (Наружные ограждающие конструкции запроектированы состоящими из трёх слоев: газобетонный блок, минераловатный утеплитель и наружный – панели вентилируемого фасада или иной, в случае внесения изменений в проектную документацию Объекта).

Материал поэтажных перекрытий Объекта капитального строительства -

Монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности Объекта капитального строительства - D (Нормальный)

Класс сейсмостойкости Объекта капитального строительства - 6, при этом согласно СП 14.13330.2014. сейсмостойкость не определяется.

Дольщик согласен с тем, что Застройщик, в рамках действующего законодательства может внести изменения в проектную документацию Объекта, изменив тип, марку и параметры материалов (оборудования) создаваемого Объекта капитального строительства, что не будет считаться существенным изменением параметров квартиры и Объекта капитального строительства.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в составе указанного Объекта капитального строительства вновь созданное недвижимое имущество – квартира, имеющая следующие основные характеристики в соответствии с проектной документацией:

Назначении квартиры - жилое помещение.

Этаж, на котором расположена квартира - .

Строительные оси .

Общая площадь квартиры – кв.м.

Количество комнат – .

Площади комнат – кв.м.

Площади помещений вспомогательного использования:

Кухня – кв.м.

Ванная – кв.м.

Туалет – кв.м.

Коридор – кв.м.

Гардероб – кв.м.

Площадь балкона – кв.м.,

(площадь балкона указана с учетом применения понижающего коэффициента 0,3).

Общая приведенная площадь квартиры – кв.м.

(далее – основные характеристики жилого помещения (квартиры)); местоположение квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта капитального строительства – многоквартирного дома:

подъезд , условный номер К

План квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов), включающий ее описание и местоположение квартиры на этаже в Объекте капитального строительства, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте общая площадь жилого помещения (квартиры) определяется как сумма площадей всех частей квартиры (за исключением площади балконов), и именуется далее «Общая площадь квартиры».

Общая приведенная площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы общей площади жилого помещения (квартиры) и площади балкона (или балконов) с учетом понижающего коэффициента 0,3) и именуется во всем тексте Договора «Общая приведенная площадь квартиры».

Указанные в настоящем пункте Общая площадь квартиры и Общая приведенная площадь квартиры являются проектными и подлежат уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро или иной организацией, оказывающей услуги по такому обмеру (далее по тексту «ПИБ»).

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №78-2-1-3-0003-17 от 05.06.2017 г;

- Разрешения на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-004-0191.1-2017 от 29 ноября 2017 года;

- Договор аренды земельного участка от 01.02.2017., зарегистрирован Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, дата регистрации 14.02.2017, номер регистрации 78:10:0005136:21-78/037/20017-6;

- Проектная декларация 18-78-000011-04 от 08.02.2018;

- Заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 07.03.2018 №140/2018.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

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

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

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 30 (тридцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

### 2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Уплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.4. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта капитального строительства, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта капитального строительства, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. 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 производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.11. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на квартиру. В случае, если кадастровый паспорт на квартиру будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи квартиры.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее шести месяцев с момента окончания срока действия разрешения на строительство Объекта.

Дольщик не вправе отказываться от приёмки квартиры в этот период.

3.2. Срок действия Разрешения на строительство № 78-004-0191.1-2017 от 29 ноября 2017 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга - до 17 ноября 2020 года.

3.3. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

3.4. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан ее принять в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента отправления или получения уведомления Застройщика.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке определенном п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.4. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в п. 3.4. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры.

### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что и общая площадь квартиры и общая приведенная площадь квартиры, передаваемой Дольщику, могут отличаться как в большую, так и в меньшую сторону от размеров таких площадей, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением указанных площадей и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения указанных площадей не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением общей приведенной площади квартиры, по результатам обмеров ПИБ, изменение общей приведенной площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 10%, а общей площади квартиры в пределах 5%.

4.4. 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 строительно-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. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- отклонение площадей квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. 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 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, 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 электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ**

5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта (включая общее имущество в строящемся (создаваемом) Объекте (в том числе помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в Объекте капитального строительства)) включая и объект долевого строительства (цена договора) составляет ( ) рублей 00 копеек. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года №480, Застройщик вправе осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.

5.2. Дольщик обязан уплатить цену договора в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, но не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить цену договора до установленного срока оплаты.

5.3. Оплата цены договора по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных средств, в следующем порядке:

- Часть цены договора по настоящему Договору в размере ( ) рублей 00 коп. оплачивается за счет собственных средств Дольщика не позднее трех банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Часть цены договора по настоящему Договору в размере ( ) рублей 00 копеек, оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Банком, согласно Кредитному договору №\_\_\_\_ от \_\_\_\_ года, заключенному гражданином/кой Российской Федерации и Банком в городе Санкт-Петербург (далее - Кредитный договор).

Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом. Днем исполнения Дольщиком обязанности по уплате цены договора безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика: р/сч 40702810555080007800, к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ.

*При использовании ЦНС:*

1) расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

2) перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве по следующим реквизитам: Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А", ИНН 7804560502, КПП 780401001, место нахождения: 195197, Санкт-Петербург,

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ общая приведенная площадь квартиры будет отличаться от общей приведенной площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору: Дольщик доплачивает Застройщику в случае увеличения общей приведенной площади квартиры или Застройщик выплачивает Дольщику в случае уменьшения общей приведенной площади квартиры) стоимость разницы между общей приведенной площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и общей приведенной площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры в размере 000,00 (тысячи) рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.4.1. Состав и параметры (размеры) общего имущества в строящемся (создаваемом) Объекте (в том числе помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в Объекте капитального строительства могут меняться в случае внесения изменений в проектную и (или) рабочую документацию Объекта в рамках действующего законодательства и в соответствии с ним, а так же в виду возможных исправлений технических ошибок в проектной и (или) рабочей документации Объекта, что не будет считаться существенным изменением параметров квартиры (объекта долевого участия), нарушением требований о качестве квартиры и не будет основанием для пересмотра условий Договора или его расторжения.

В случае внесения изменения в проектную документацию Объекта, изменение общей площади квартиры, в связи с такими изменениями могут быть не более 5 процентов.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты цены договора. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части цены договора произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 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 цены договора. До момента полных взаиморасчетов Дольщика с Застройщиком квартира не находится в залоге у Застройщика.

5.6. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство(создание) Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, уплачиваемыми Дольщиком в качестве уплаты цены договора по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме цены договора Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) Объекта.

5.7. Сумма денежных средств, которая будет составлять разницу между размером денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства согласно пункта 5.1. Договора и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, составляет денежные средства на оплату услуг Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

5.8. Цена договора, установленная п. 5.1. настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта, указанного в пункте 5.4 настоящего Договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательств. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 5.5. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения

обязательства. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.4 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры денежной суммы, составляющей цену договора в полном объеме, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе, регистрирующем сделки с недвижимостью.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.5., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок указанный в п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта капитального строительства, не будет передана Дольщику в срок указанный в п.3.1. Договора;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади квартиры (более пяти процентов);
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 10 (десять) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное



письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2., 7.3., 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае расторжения /отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры. При расторжении/отсутствии или отказе в государственной регистрации Договора по любым основаниям, денежная сумма, оплаченная Дольщиком в счет цены Договора за счет собственных средств, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные Законом.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору - Обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

В соответствии с законодательством право аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства в обеспечение исполнения 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.

Дольщик не возражает против перехода права собственности на указанный земельный участок Застройщику до окончания срока действия разрешения на строительство Объекта.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. В случае внесения изменений или дополнений в любые документы, указанные в Договоре или получения новых документов, взамен них, Застройщик обязан разметить соответствующую информацию на своём официальном сайте в информационно-коммуникационной сети "Интернет" - [www.dl23a.ru](http://www.dl23a.ru). При этом Стороны договорились о том, что соответствующие изменения или дополнения в Договор не вносятся.

8.6. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат передаче на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.8. 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 надлежащим образом. 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.

8.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком прав требования по настоящему Договору при условии оплаты части средств за счет кредитных средств Банка, уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного Дольщиком на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

8.10. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.11. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

#### **9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А", ИНН 7804560502, КПП 780401001, место нахождения: 195197, Санкт-Петербург, Лабораторный пр. д.23, лит. А, помещение 1, р/счет 40702810555080007800, к/счет 30101810500000000653, Банк: Северо-Западный банк ПАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург, БИК 044030653, ОКПО 00515052, ОГРН 1167847122046, e-mail: [info@dl23a.ru](mailto:info@dl23a.ru).

**Дольщик:**

Гражданин/ка Российской Федерации,  
тел: ,  
e-mail:

#### **ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Застройщика:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ Щеглюк А.В.

\_\_\_\_\_

План квартиры, отображающий в графической форме (схема) расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов), включающий ее описание и местоположение квартиры на этаже в Объекте капитального строительства:

**План этажа**

**План парадной**

**План квартиры К**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Застройщика:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ Щеглюк А.В.

\_\_\_\_\_

### Дополнительные характеристики передаваемой квартиры

Квартира передается Дольщику \*

- без выполнения отделки, стен,
- без выполнения отделки пола,
- без выполнения отделки потолка,
- без приобретения и установки дверей (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования (в том числе унитаза, ванна, умывальник, мойка, смесители)
- без трубной водопроводной и канализационной разводки в санузлах и на кухне;
- без подготовки полов под отделку;
- без настилки всех видов полов;
- без малярных, штукатурных работ (кроме межквартирных стен), оклейки обоями;
- без приобретения и установки электроплиты и иного электрооборудования.
- с выполнением выравнивающей стяжки пола,
- с окнами (без подоконников и без откосов),
- с остеклением балкона в соответствии с проектной документацией,
- с входной дверью в соответствии с проектной документацией,
- с отопительными приборами в соответствии с проектной документацией,
- с электропроводкой и электрической арматурой в соответствии с проектной документацией,
- с установкой квартирного счетчика электроэнергии,
- с установкой счетчиков учета ХВС и ГВС,
- со стояками водопровода и канализации с отсекающей арматурой.

**\*Застройщик вправе, но не обязан выполнить любой вид работ и установить любое оборудование в квартиру в дополнение к тому, что предусмотрено настоящим договором.**

### ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ Щеглюк А.В.

\_\_\_\_\_

### ГРАФИК ОПЛАТЫ

Дольщик обязан уплатить цену договора в сроки не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить цену договора до установленного срока оплаты.

Оплата цены договора по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных и кредитных средств, предоставленных Открытым акционерным обществом «Сбербанк России», сокращенное наименование – ОАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 997950001, в следующем порядке:

- Часть цены договора по настоящему Договору в размере ( ) рублей 00 коп. оплачивается за счет собственных средств Дольщика не позднее трех банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора № К от 2019 года, заключенного между гражданином/кой Российской Федерации и Застройщиком.

- Часть цены договора по настоящему Договору в размере ( ) рублей 00 копеек, оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Банком, согласно Кредитному договору №\_\_\_\_ от \_\_\_\_ года, заключенному гражданином/кой Российской Федерации, и Банком в городе Санкт-Петербург.

Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом. Днем исполнения Дольщиком обязанности по уплате цены договора безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика: р/сч 40702810555080007800, к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ.

### ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ Щеглюк А.В.

\_\_\_\_\_