

**ДОГОВОР № 34/\_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Балтпродком»**, расположенное по адресу: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д.104 лит. А, ИНН 7807031810, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 78 № 002044297, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Красносельскому району Санкт-Петербурга 24 января 2003 года за основным регистрационным номером 1037819004387, в лице Генерального директора Лопатина Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик",

и граждан\_\_ РФ: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_ паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., зарегистрированн\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник долевого строительства" действующ\_\_ от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство Объекта (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство объекта) №78-08021620-2015 от «17» апреля 2015 года.

- Публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом 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" (далее - Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ) в сети Интернет на сайте <http://glorax.com/projects/active/enmile/> ; <http://en-mile.ru/documents> .

- Договор аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта: Договор аренды земельных участков 08-3Д-00125 от 01 июля 1995 в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 20.02.2015, Дополнительного соглашения № 2 от 27.02.2015(с изменениями от 19.01.2016 г.).

- Согласованная надлежащим образом проектная документация.

1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного

дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права частной собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

**Адрес Объекта: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 123 (юго-восточнее д.78 корп.6, литера А по Петергофскому шоссе), кадастровый номер земельного участка 78:40:0850110:1571, корпус:34**

- Расположение в Объекте: условный номер: \_\_\_\_, оси \_\_\_\_; (**Приложение № 2**).
- Количество комнат: \_\_\_\_ **-комнатная**;
- Общая проектная площадь: \_\_\_\_ **кв. м**;
- Приведенная (продаваемая) площадь Объекта долевого строительства (включает в себя общую площадь и площадь всех подсобных помещений с учетом площади балкона, рассчитанной с применением коэффициента 0,3 или террасы, рассчитанной с применением коэффициента 0,3): \_\_\_\_ кв. м;

- Жилая площадь: \_\_\_\_ **кв. м**;
- Площадь кухни: \_\_\_\_ **кв. м**;
- Площадь комнаты - \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь комнаты - \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь комнаты - \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь санузла – \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь прихожей – \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь балкона (террасы) - \_\_\_\_ кв.м.;
- Этаж: \_\_\_\_

Этажность дома: 8-ми этажный.

Основные характеристики Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 3** к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Расположение Объекта долевого строительства в Объекте отражено на плане, который прилагается к настоящему договору (**Приложение № 1**).

Площади и номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после проведения обмеров построенного Объекта уполномоченной организацией.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.5. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о необходимости раздела земельного участка, указанного в п. 1.4. настоящего договора, залогодержателем которого является Участник долевого строительства на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, для образования земельных участков под следующими объектами недвижимости, возводимыми в настоящее время на вышеуказанном земельном участке:

Отдельно стоящий многоквартирный жилой дом корпус 34;

Отдельно стоящий многоквартирный жилой дом корпус 35.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 78:40:0850110:1571, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, уч. 123, (юго-восточнее дома 78, корпус 6, литера А по Петергофскому шоссе), площадью 13769 кв.м, в соответствии с вышеуказанным в любой момент времени по усмотрению Застройщика, как до передачи Объекта долевого

строительства Участнику долевого строительства, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии указанном в **Приложении № 3**.

1.7. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – **II квартал 2017 г.**

1.8. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не подарен и не отчужден иным способом, не заложен, не находится под запретом, арестом и на него нет каких-либо претензий со стороны третьих лиц.

1.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут самостоятельно в равных долях.

1.10. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора и после государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст.4 ФЗ № 214). Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик

1.11. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

1.12. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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" (далее по тексту - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

## **2. РАСЧЁТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение Застройщика. Вознаграждение Застройщика составляет 10% от Цены Договора (НДС не облагается). Указанное соотношение затрат на строительство и вознаграждения Застройщика в цене договора подлежит уточнению и будет определяться как разница между Ценой Договора и размером затрат на строительство Объекта.

2.2. Цена Договора рассчитывается исходя из Приведенной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубл\_\_ \_\_ копе\_\_ (НДС не облагается).

При этом Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубл\_\_ \_\_ копе\_\_ (НДС не облагается).

2.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит кроме случаев предусмотренных п. 2.4. настоящего Договора.

2.4. По соглашению Сторон и в соответствии п.2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ цена Договора может быть изменена в случае корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м.

2.5. Уплата цены Договора производится в соответствии с Графиком платежей, (Приложение №4). Не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства стороны производят окончательный взаиморасчет исходя из фактических характеристик Объекта долевого строительства в соответствии с данными технической инвентаризации.

2.6. В случае увеличения приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.2 Договора, дополнительное соглашение к настоящему договору при этом не составляется. Изменение общей площади и (или) общего объема Общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.. В случае увеличения Цены договора Участник долевого строительства обязуется оплатить сумму увеличения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о фактической приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства и изменении Цены Договора.

2.7. В случае уменьшения приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.2 Договора, дополнительное соглашение к настоящему договору при этом не составляется. В случае уменьшения Цены договора Застройщик обязуется выплатить Участнику долевого строительства сумму уменьшения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком соответствующего уведомления от Участника долевого строительства

2.8. Датой исполнения обязательства по оплате в безналичном порядке считается дата внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

При использовании наличной формы расчетов датой исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком признается дата внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, в которой у Застройщика открыт расчетный счет.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. При наличии доверенности от Участника долевого строительства и квитанции об оплате со стороны Участника долевого строительства государственной пошлины, зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

3.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную

документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за один месяц до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.1.7. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации при условии полной оплаты Цены договора.

3.1.9. До определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, Застройщик обязан либо самостоятельно осуществлять управление домом, при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным законодательством Российской Федерации, либо не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

3.1.10. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в срок, установленный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

3.1.11. Застройщик обеспечивает обязательство по передаче Объекта долевого строительства страхованием гражданской ответственности путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией.

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

3.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный ст. 2.5 настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

3.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, если иной срок не установлен в Уведомлении.

3.2.3. Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих его использование, как жилое помещение, которые не могут быть устранены.

3.2.4. При наличии в Объекте долевого строительства недостатков, обнаруженных при приёмке, которые могут быть устранены, Участник долевого строительства имеет право составить перечень недостатков, подлежащих устранению, указав в нём срок устранения недостатков, согласованный с Застройщиком, и приложить его к Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства, указав в акте, что он подписывается с перечнем недостатков, подлежащих устранению.

После устранения недостатков стороны, по требованию Участника долевого строительства, могут изложить акт в новой редакции, исключив указание на перечень недостатков, подлежащих устранению, и включив пункт о надлежащем исполнении договора обеими сторонами.

3.2.5. В случае непринятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства вопреки правилам п. 3.2.2 настоящего договора, по истечении срока, установленного в повторном письменном уведомлении Участника долевого строительства, полученного под расписку, либо по истечении семи дней с момента отправки ему уведомления по почте, Застройщик вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства с отметкой о неявке Участника долевого строительства (отказе Участника долевого строительства от приёмки Объекта долевого строительства), и отправить его Участнику долевого строительства по почте.

3.2.6. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в ПИБ и иных уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок.

В случае нарушения Участником долевого строительства положений абзаца 1 настоящего пункта Объект долевого строительства подлежит приведению в состояние, указанное в п.п. 1.4., 1.5. настоящего Договора силами Застройщика, но за счет средств Участника долевого строительства. Самовольно выполненные отделимые и неотделимые улучшения в Объекте долевого строительства возмещению Участнику долевого строительства не подлежат.

3.2.7. С момента подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных платежей в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ.

3.2.8. С момента подписания акта приема-передачи до момента определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом оплата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.8.1. В случае осуществления Застройщиком самостоятельного управления многоквартирным домом, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет Застройщика согласно п.п. 7.3. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.2.8.2. В случае заключения Застройщиком договора на управление многоквартирным домом с управляющей компанией, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет управляющей компании согласно п.п. 7.4. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.2.9. До полной оплаты Цены Договора без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства.

3.2.10. В течение 3х дней с момента подписания настоящего договора осуществить необходимые и достаточные действия для регистрации настоящего договора, включая нотариальное удостоверение документов, оплату государственной пошлины.

3.2.11. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.12. Своевременно, т.е. в срок, не превышающий 10 календарных дней, уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10

договора. Для этого Участник долевого строительства передает Застройщику копии документов, подтверждающих произошедшие изменения фамилии/места жительства/паспорта, а в случае изменения номера телефона, почтового адреса для связи или банковских реквизитов письменно сообщает новые данные Застройщику.

3.2.13. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- право аренды на указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом (Объект).

При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства последний считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для Застройщика расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

4.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в п.3.2.2. настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства за каждый день просрочки.

4.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон на основании поданного Участником долевого строительства заявления о расторжении Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора.

4.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов Объекта, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных третьим лицам, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

4.8. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами на время вынужденной задержки.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право в одностороннем порядке расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

4.9. В случае если в период действия договора Застройщиком предъявлялись требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки до наступления срока подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.



5.2. Стороны признают, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям.

5.3. Стороны признают, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также отклонение осевых линий помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства и самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Такие изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не являются нарушением настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных в п. 5.4. настоящего договора.

5.4. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства стороны считают изменение общей площади (без учета площади балкона/лоджии) более, чем на 5 (пять) % от проектной общей площади (без учета площади балкона/лоджии) Объекта долевого строительства. Отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной менее, чем на 5 (пять) % не является нарушением условий настоящего договора.

5.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, безвозмездное устранение недостатков Застройщиком по требованию Участника долевого строительства производится в разумный срок (от 10 до 60 дней).

5.6. В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые Застройщиком в Объекте, а также 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.

5.7. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства, к которому прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, являющаяся неотъемлемой частью акта приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение шести месяцев, но не ранее окончания взаиморасчетов, проводимых между Сторонами в соответствии с п.п.2.3 и 2.5 настоящего Договора.

Застройщик вправе по правилам ст.359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Объект долевого строительства и не предавать его Участнику долевого строительства по акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 2 настоящего Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства в срок, указанный в уведомлении, осуществляет осмотр Объекта долевого строительства, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. Все замечания Участник долевого строительства вносит в Акт осмотра Объекта долевого строительства и подписывает Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом Застройщик в согласованный с Участником долевого строительства срок обязуется устранить выявленные недостатки.

6.6. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний, не позволяющих использовать Объект долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства может отказаться от подписания Акта приема-передачи до момента их устранения Застройщиком. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

После исправления указанных в Акте осмотра замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, Застройщик направляет Участнику долевого строительства повторное Уведомление о принятии Объекта долевого строительства.

6.7. В случае неявки Участника долевого строительства в указанный в уведомлении срок для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, Застройщик повторно уведомляет Участника долевого строительства о предоставлении Объекта долевого строительства для осмотра и подписания Акта приема-передачи.

Повторную неявку Участника долевого строительства для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, стороны согласились признать отказом Участника долевого строительства от его осмотра и согласием Участника долевого строительства на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства без претензий без предварительного осмотра.

6.8. Подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится одновременно с передачей ключей (за исключением случаев подписания одностороннего акта приема-передачи в связи с неявкой Участника долевого строительства). При этом обязательства по несению расходов

на содержание Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания соответствующего Акта приема-передачи.

В случае подписания одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право в любое время обратиться к Застройщику за получением ключей, при этом он несет обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства со дня составления одностороннего акта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

## **7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения более двух месяцев Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

При этом расторжение договора по основаниям, предусмотренным пп. 2, 3, 4, 6 п.7.1 настоящего договора производится только в судебном порядке.

7.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным в п.7.1. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не менее срока, установленного Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

7.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему договору до полной оплаты цены Договора допускается только с согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.2. Уступка прав и перевод долга признаются действительными, если они оформлены в виде письменного трехстороннего соглашения о перемене стороны по договору между Застройщиком, Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства и зарегистрированы в установленном законом порядке.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «Балтпродком»**

Юр. адрес: 191025, г. Санкт-Петербург,

Невский пр., д.104 лит. А

Тел. (812) 407-20-47

ИНН 7807031810, КПП 784101001,

ОГРН 1037819004387

e-mail: sale@gloraxdv.ru

р/с **40702810255040006905**

в Северо-Западный Банк ПАО

«Сбербанк России»

г. Санкт-Петербург,

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_

Тел: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
**А.А. Лопатин**

**Приложение № 1**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ 34/\_\_\_/\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА №\_\_\_**  
**Этаж\_\_**

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**Генеральный директор**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ **А.А. Лопатин**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ 34\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_ 201\_\_ г.**

**ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**№\_\_\_\_\_**

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**Генеральный директор**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ **А.А. Лопатин**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 3**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ 34/\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**1. Конструктивная характеристика Объекта**

- **вид** – Многоквартирный дом;
- **назначение** – жилое;
- **общая площадь Многоквартирного дома** – 18 391, 5 кв.м.;
- **этажность** – 8-ми этажный;
- **фундаменты** - свайные;
- **материал наружных стен** - газобетон, утеплитель;
- **наружная отделка** - лицевой кирпич, штукатурка по сетке с последующей окраской;
- **материал поэтажных перекрытий** - монолитные;
- **лестницы** – монолитные;
- **кровля** – рулонная с внутренними водостоками;
- **инженерное оборудование** – пассажирский лифт;
- **благоустройство** - согласно проекту;
- **класс энергоэффективности** – В;
- **категория (класс) сейсмостойкости** - В (по MSK-64);
- **благоустройство** - согласно проекту.

**2. Характеристики инженерного оборудования**

- **водопровод** - стояки из полимерных труб;
- **канализация** - стояки из ПВХ;
- **система отопления** – закрытая, независимая;
- **система вентиляции** - естественная, в соответствии с действующими нормами;
- **внутренние слаботочные системы** - телефонный и телевизионный кабель подводится к поэтажным щитам. Подключение - индивидуальное

**3. Характеристики Объекта долевого строительства**

- установка однокамерных оконных блоков;
- остекление балкона с заполнением однослойным стеклом (при наличии балкона);
- установка входной двери;
- установка квартирного распределительного электрического щита в пределах объекта долевого строительства
- установка счетчика электрической энергии в составе этажного распределительного электрического щита;
- ввод в объект долевого строительства труб горячего и холодного водоснабжения
- установка радиаторов отопления;
- устройство стояка канализации с заглушками;
- установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды в местах общего пользования

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без установки межкомнатных перегородок и внутриквартирных дверей, без трубных разводов

в санузле и кухне и без установки полотенцесушителя; без приобретения и установки подоконников и без устройства откосов окон и балконных дверей (при наличии балкона), без отделки и без установки сантехприборов, водоразборной арматуры и без электрической плиты.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**Генеральный директор**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ **А.А. Лопатин**

\_\_\_\_\_



**Приложение № 4**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ 34/\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_201\_\_ г.**

**График платежей**

| №<br>п/п | Сумма платежа | Сроки платежей   |
|----------|---------------|--|
| 1        | _____ руб.    | В течение 10 дней с момента регистрации<br>настоящего договора |

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.А. Лопатин**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_