

## ДОГОВОР № Ф/\_\_\_\_\_

Долевого участия в строительстве Блокированного жилого дома по адресу:  
Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское городское  
поселение, кадастровый № земельного участка 47:26:0108001:\_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

«21» марта 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬТЕРА»**, ИНН 7810610303, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009549320, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 30 августа 2016 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 78 № 009549321 выдано 30 августа 2016 года Инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Санкт-Петербургу, в лице Генерального директора Бова Виктора Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и

Гражданка РФ \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,

именуемые совместно "**Стороны**", заключили настоящий Договор (далее – «Договор», «**настоящий договор**») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское городское поселение, кадастровый № земельного участка 47:26:0108001: \_\_**, площадь участка: \_\_ кв.м., жилой дом блокированной застройки, состоящий из 3 и более блоков (далее – «**Блокированный жилой дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **передать Дольщику Объект долевого строительства**, определенный Договором, а **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи. Основные характеристики Объекта долевого строительства содержатся в п. 1.2 настоящего Договора и в Приложениях 1,2 к настоящему Договору.

Указанный в Договоре адрес является строительным адресом Блокированного жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный (почтовый) адрес.

Объектом долевого строительства является квартира в Блокированном жилом доме, подлежащая передаче **Дольщику** для оформления права собственности после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома на условиях Договора.

1.2. Заключением Договора **Стороны** соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является \_\_ **комнатная квартира, с условным номером \_\_, имеющая следующие проектные характеристики: общей площадью (без учета балкона/лоджии) \_\_ кв.м, расположенная в строительных осях: \_\_этаже в \_\_ доме, тип дома \_\_** в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору, (далее «**Квартира**») в 2-х этажном Блокированном жилом доме, общей площадью \_\_ кв.м. (материал наружных стен – газобетон/кирпич; междуэтажные перекрытия-монолитный железобетон; класс энергоэффективности- В, участок строительства не является сейсмоопасным) со следующими параметрами. Указанные характеристики Блокированного жилого дома/Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики Блокированного жилого дома/Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации:

| № дома, тип дома | № кв. | Этаж | Кол-во комнат. | Общая проектная площадь квартиры. (м.кв.) | Жилая площадь (м.кв.) | Приведенная площадь балкона/лоджии (м.кв.) | Общая проектная площадь квартиры с учётом балкона/лоджии (м.кв.) | Строительные оси |
|------------------|-------|------|----------------|---|-----------------------|--|--|------------------|
| —                | —     | —    | —              | —   | —                     | —  | —  | —                |

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2). Расположение дверных и оконных проемов, перегородок, инженерного и иного оборудования в Квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, а также размеры частей Квартиры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной/рабочей документацией.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте является проектной, подлежит уточнению на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационного бюро) и/или иной организации или лица, обладающих специальным правом на осуществление кадастровой или иной деятельности, в результате которого подтверждается существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, здесь и далее по тексту - «ПИБ»), осуществляемых согласно проекту без учета внутренней отделки Квартиры и коробов для инженерных коммуникаций (при их наличии).

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик выполняет перечень работ, указанных в Приложении №1 к Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 5.2. Договора.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Блокированного жилого дома в размере площади указанной Квартиры, организовать строительство Блокированного жилого дома и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Блокированного жилого дома, в том числе работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Блокированного жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Блокированного жилого дома в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Блокированного жилого дома, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Блокированного жилого дома, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Ленинградской области, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Блокированного жилого дома. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность Ленинградской области в порядке исполнения инвестиционных условий, с целью надлежащей их эксплуатации в собственность специализированных организаций, выдавших технические условия на присоединение. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) внешние инженерные сети Блокированного жилого дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются застройщиком по акту для учета эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному товариществу собственников жилья или иной эксплуатирующей организации).

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется предоставить Застройщику такое согласие и/или положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам (относительно передачи сетей инженерно-технического обеспечения).

Застройщик обязуется, в пределах, установленных в статье 18 Закона №214 - ФЗ использовать средства Дольщика на строительство, а также нести иные затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Блокированного жилого дома.

Если в результате управления инвестиционным процессом у Застройщика образуется экономия, которая рассчитывается после окончания строительства как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой Фактических затрат на строительство (в расчете на оплаченную Дольщиком площадь), сформированной после завершения строительства, то такая экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика.

Для целей настоящего пункта моментом окончания строительства признается дата исполнения Застройщиком финансовых обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Блокированного жилого дома.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004 (ранее и далее – «Закон №214-ФЗ»).

2.2. Основанием для заключения Договора являются:

2.2.1. Согласие собственника на перераспределение земельных участков 08.09.2017;

2.2.2. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2017 № КП/2017;

2.2.3. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2017;

2.2.4. Договор купли-продажи земельного участка от 22.03.2017, удостоверенного ВРИО нотариуса Савельевой Н.А, реестровый номер 5-354, серия: 47 БА № 2391620;

2.2.5. Разрешение на строительство № RU47-517305—-2018 от 25 июня 2018 г.

2.2.6. Проектная декларация Объекта размещена на сайте <https://наш.дом.РФ>, [www.isk-vita.ru](http://www.isk-vita.ru).,

2.2.7. После окончания строительства Блокированному жилому дому будет присвоен административный (почтовый) адрес.

## 3. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи **не позднее 31 июля 2020 года** после получения разрешения на ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Квартиру досрочно после фактического получения разрешения на ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Согласно п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ сообщение о завершении строительства Блокированного жилого дома и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п. 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Сообщение о завершении строительства Блокированного жилого дома и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

3.3. Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры, принять ее и подписать акт приема-передачи в течении 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

3.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. настоящего договора, если сообщение о завершении строительства Блокированного жилого дома и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил

указанное сообщение Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 3.1. Договора. Застройщик не несет ответственности за почтовую организацию, оказывающую услуги связи. Либо Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приемки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан 10-дневный срок для ее приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

3.5. Согласно п. 5 ст. 8, п. п. 1 и 2 ст. 7 Закона №214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры при несоответствии качества Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, указав их в Акте осмотра Квартиры с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее- Акт осмотра). Акт осмотра Квартиры с указанием дефектов должен быть мотивированным.

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

Дольщик обязан принять Квартиру по акту приема- передачи и не имеет права отказываться от приемки Квартиры в течении 10 (десяти) дней после устранения указанных в Акте осмотра недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 8.8 настоящего договора. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении вручено Дольщику лично под расписку.

3.6. Застройщик также вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в настоящем договоре номерам телефонов, и Дольщик вправе явиться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 3.1. настоящего договора и уведомлением о необходимости приемки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметке об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры.

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

3.8. В случае если строительство Блокированного жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

#### **4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

4.1. После завершения строительства Блокированного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

4.2. После завершения строительства Блокированного жилого дома, в соответствии с данными обмеров ПИБ, Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

4.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4.4. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на

котором осуществляется строительство Блокированного жилого дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в Блокированном жилом доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2. Договора.

4.5. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

4.6. Исполнение обязательств (ответственность) Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается перечислением обязательных отчислений (взносов) в Компенсационный Фонд за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры.

## **5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

5.1. Цена договора – это размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Блокированного жилого дома. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Блокированного жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (далее – «Цена договора»), составляет:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая перечень работ, предусмотренных пунктом 1.3. настоящего Договора.

5.3. Оплата Цены договора осуществляется Дольщиком за счет собственных средств в срок, установленный в п. 5.3.1 настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты, но не ранее государственной регистрации Договора.

5.3.1. За счет собственных средств Дольщик оплачивает сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение 10 (десяти) дней после государственной регистрации договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (также – «Регистрирующий орган»).

5.4. Уплата цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке на банковский счет Застройщика, указанный в Разделе 12 настоящего Договора.

5.5. Возврат денежных средств Дольщику в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется путем перечисления средств Дольщика на Текущий счет Дольщика, указанный в заявлении.

5.6. Цена Договора является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета в случаях, предусмотренных п.п. 5.7, 6.1.11, 6.2.4 настоящего Договора.

5.7. Если общая площадь Квартиры (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас), передаваемая Дольщику, после обмеров ПИИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

5.8. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

5.9. Любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Расходы по выполнению банком операций по приему и перечислению денежных средств Дольщика по Договору несет Дольщик.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Права и обязанности Дольщика:**

6.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки,

предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

6.1.2. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.1.3. Дольщик вправе уступить права требования по договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в Регистрирующем органе. Все действия для совершения государственной регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

6.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, месте жительства, замене паспорта.

6.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры. Собрать комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора, соответствующий требованиям законодательства РФ и требованиям Регистрирующего органа, и заблаговременно предоставить Застройщику комплект документов. Документы подлежат передаче Застройщику в офисе Застройщика либо уполномоченному представителю Застройщика.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

6.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Блокированного жилого дома.

6.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Блокированном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

6.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в сроки и в порядке, установленные Договором.

До момента приемки Квартиры в срок, указанный в сообщении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего акта осмотра.

Просрочка исполнения обязательства Дольщиком по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, по оплате коммунальных платежей.

6.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома, удостоверяет соответствие законченного строительства Блокированного жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Блокированного жилого дома в целом, а также соответствует СП, СНиП и Проектной документации, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, согласно Территориальным строительным нормам.

6.1.11. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену договора (п.5.2. Договора), в связи с обмерами Квартиры ПИБ и увеличением общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.4. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.1.12. Дольщик соглашается нести все расходы по содержанию Квартиры, осуществлять оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.7. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

6.2.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой

соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе обеспечить ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Блокированного жилого дома, а также документацию в рамках действующего Закона №214-ФЗ.

6.2.3. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

6.2.4. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену договора (п.5.2. Договора), в связи с обмерами Квартиры ПИБ, и уменьшения общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.4. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий Договора.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

6.2.6. Застройщик обязуется в период действия Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

### **6.3. Гарантийный срок, качество Квартиры**

6.3.1 Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта и/или переоборудования, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

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, выполнял несогласованные врезки в стояки водоснабжения, канализационные стояки, стояки отопления, выполнял несогласованные подключения к системе электроснабжения и слаботочным сетям Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

Застройщик не будет нести ответственности по гарантийным обязательствам согласно ч. 2 ст. 476 ГК РФ вследствие нарушений Дольщиком правил использования Объекта долевого строительства, в том числе в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением законодательства Российской Федерации;
- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением норм ЖК РФ;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры в Блокированном жилом доме.

6.3.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается

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 января 2006 г., и иными нормативными актами.

6.3.4. Если Квартира не соответствует требованиям, указанным в п. 6.2.1. Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра указанием несоответствий (недостатков), Стороны договорились, что Дольщик согласно ч.2. ст. 7 Закона № 214-ФЗ вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.

По факту устранения Застройщиком заявленных Дольщиком дефектов в Акте осмотра Квартиры, Дольщик обязуется принять Квартиру в течении 10 (десяти) дней после их устранения, в порядке, установленном в п. 3.5 настоящего Договора.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Исполнение предусмотренных статьями 13-15 Закона №214-ФЗ обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом Земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, указанного в п. 1.1. Договора, и залогом строящегося на этом земельном участке Блокированного жилого дома в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.1.8. Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Дольщик в случае нарушения сроков, указанных в п. 3.3. Договора (срок приёмки Квартиры), уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, за каждый день просрочки.

8.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.6. Застройщик не несет ответственности по Договору, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.7. 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 приёма, установленных п. 3.3. Договора, неявки Дольщика для подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Цены договора и обязательство по передаче Квартиры является встречным по отношению к платежным обязательствам Дольщика.

8.8. Если Дольщик отказался принимать Квартиру по причине выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать акт приема-передачи Квартиры в течении 10 (десяти) дней, согласно пункту 3.5. настоящего договора. Период времени после подписания Акта осмотра не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

## **9.ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон в любое время.

9.3. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежа / платежей (то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (двух) месяцев) Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ.

9.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора только в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

9.5. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 9.3. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате Цены договора и последствиях неисполнения такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если 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.

9.6. При одностороннем отказе Дольщика от исполнения условий Договора (по инициативе Дольщика в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств) – Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от общей Цены договора. При этом, Дольщик письменно обращается к Застройщику за возвратом оплаченных по Договору сумм.

9.7. Стороны договорились, что в случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, он письменно обращается к Застройщику за возвратом оплаченных по Договору сумм и (или) процентов / неустоек. Если в указанный в Законе № 214-ФЗ срок Дольщик не обратился к Застройщику за возвратом вышеуказанных денежных средств, Застройщик за счёт Дольщика зачисляет денежные средства в депозит нотариуса нотариального округа г. Санкт-Петербург, о чем сообщается Дольщику. Дольщик в семидневный срок с даты получения уведомления о зачислении денежных средств в депозит нотариуса (с приложением подтверждающих документов) возмещает Застройщику все документально подтвержденные в связи с этим расходы. Если Дольщик нарушает данный срок возмещения денежных средств, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,03 % (ноль целых и три сотых процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.8. Стороны договорились, что вышеуказанный порядок (в п. 9.7) возврата денежных средств и ответственность за его нарушение также будут применяться в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика и возврата денежных средств в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ.

9.9. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

9.10. При расторжении Договора по любым причинам, денежная сумма, оплаченная Дольщиком в счет Цены договора за счет собственных средств, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

9.11. Стороны договорились, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора, (ст. 451 ГК РФ) не будет основанием для расторжения Договора.

9.12. Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

## **10.ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения 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 неизвещением или несвоевременным извещением.

10.2. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10.3. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

## **11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов газоснабжения, электроэнергетики созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно – правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется предоставить Застройщику такое согласие.

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

11.3. Дольщик (/его представитель) дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

11.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть исходя из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при

этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

11.5. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов, паспортных данных Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 (пятнадцати) дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.6. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все существенные изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

11.7. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**ООО «АЛЬТЕРА»**

ИНН 7810610303, КПП 781001001,

ОГРН 1167847346480

Р/с \_\_\_\_\_ в ПАО «Банк

«Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

Юридический адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.3, литера А, помещение 22-Н, офис 912.

Фактический адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.3, литера А, помещение 22-Н, офис 912.

Тел. (812) 575-47-47.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Бова В.С

### Дольщик:

Гражданка

РФ

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

телефон: \_\_\_\_\_

адрес эл. почты: \_\_\_\_\_

Реквизиты для почтовой рассылки:

\_\_\_\_\_

Индекс: \_\_\_\_\_

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

**Перечень  
работ по внутренней отделке квартиры  
к Договору № Ф/\_\_\_\_**

долевого участия в строительстве блокированного жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

По взаимной договоренности сторон Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ и материалов:

- входная металлическая дверь;
- система отопления с установкой котла и радиаторов;
- электрическая разводка согласно проекту;
- установка электросчётчика;
- канализационный стояк;
- водопроводный выпуск с установкой счётчика водоснабжения;
- установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты;
- установка деревянной лестницы с первого на второй этаж;
- стены оштукатурены (за исключением санузлов);
- декоративное ограждение придомовой территории (за домом);
- парковочное место для автомобиля, вымощенное тротуарной плиткой;
- металлическое ограждение балкона.

Квартира передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:

- Без чистовой отделки;
- Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;
- Без настилки всех видов полов;
- Без приобретения и оклейки стен обоями;
- Без приобретения и установки сантехнического оборудования;
- Без установки электрической плиты.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

**Генеральный директор  
ООО «АЛЬТЕРА»**

\_\_\_\_\_/ Бова В.С.

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

**РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ**

к Договору № Ф/\_\_\_

долевого участия в строительстве блокированного жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

Дом \_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., квартира \_\_, 1-2 этаж



**Застройщик:**

**Генеральный директор  
ООО «АЛЬТЕРА»**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_/ Бова В.С.

\_\_\_\_\_/