

**ДОГОВОР № \_\_\_-\_\_\_/20\_\_-ДДУ**  
**участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.16, лит.Б**

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Дом на Ленсовета"** (ООО «Дом на Ленсовета»), ИНН 7810889214, КПП 781001001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серии 78 № 008710168 от 30.10.2012г., запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1127847597899, место нахождения: 196158, г. Санкт-Петербург, ул. Пулковская, д.8, корп.1 лит. А, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице Генерального директора А.А. Павлова, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин(ка) РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. 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 Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.(далее – закон 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Разрешение на строительство №78-011-0279.1-2015 от 31.03.2016 г., выданное Службой государственного и строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

1.2.2. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-2-1-2-0009-16 от 21.03.2016 г., выданное ООО «Невский эксперт»;

1.2.3. Проектная декларация от 06.04.2017 г., размещенная в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте застройщика: [www.barcelona.spb.ru](http://www.barcelona.spb.ru)., со всеми изменениями и дополнениями к ней;

1.2.4. Заключение Комитета по строительству Санкт-Петербурга № 12/2017 от 18.04.2017 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

1.2.5. Договор купли-продажи здания и земельного участка №1 от 06.11.2012 г., зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.11.2012 г., регистрационный номер № 78-78-34/071/2012-169;

1.2.6. Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 78-АЖ №793275 от 24.11.2012 г., запись ЕГРП №78-78-34/071/2012-169 от 24.11.2012 г.;

1.2.7. Уведомление о прекращении прав на здание – № 78/079/700/2017-91, 78-0-1-65/3700/2017/778 от 21.04.2017 г.

1.3. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона 214-ФЗ и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. Участник гарантирует Застройщику, что:

1.4.1. Участник не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.4.2. Участник не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

1.5. Участник подтверждает, что:

1.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
- о страховой организации и об условиях договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного жилого дома;
  - о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
  - о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства;
  - о последствиях неисполнения Участником своих обязательств по Договору.
- 1.5.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.
- 1.5.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Санкт-Петербурге и Российской Федерации.
- 1.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.
- 1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства определенный Договором Объект долевого строительства в строящемся Многоквартирном доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, имеет следующие **основные характеристики**:

- 2.2.1. строительный адрес: **г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.16, лит.Б;**
- 2.2.2. вид: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенной подземной автостоянкой;
- 2.2.3. назначение: жилое;
- 2.2.4. этажность: 24, подземный этаж - 1;
- 2.2.5. общая площадь: 12 700 кв.м.;
- 2.2.6. материал наружных стен: монолитный железобетон с утеплением;
- 2.2.7. материал перекрытий: монолитный железобетон;
- 2.2.8. класс энергоэффективности: А (высокий);
- 2.2.9. сейсмостойкость: менее 6 баллов.

Указанный в настоящем Договоре адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта) является строительным адресом, после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

2.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является **жилое помещение** в Многоквартирном доме, определенном в п. 2.2. настоящего Договора и строящемся (создаваемом) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (далее – «Квартира»).

### **Характеристики Квартиры:**

- 2.3.1. этаж: \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_);
- 2.3.2. строительные оси: \_\_\_\_\_;
- 2.3.3. назначение: жилое;
- 2.3.4. условный номер: № \_\_\_\_\_;
- 2.3.5. общая площадь: \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_ ) кв.м.;
- 2.3.6. площадь балконов, лоджий, террас: лоджия \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв.м.;
- 2.3.7. приведенная (продаваемая) площадь: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв.м. (под приведенной площадью квартиры понимается сумма общей площади квартиры и произведения реальной площади балкона, лоджии, террасы на понижающий коэффициент, который составляет 0,5 – для лоджии; 0,3 – для балкона и террасы).

2.4. Общая площадь Квартиры, указанная в пункте 2.3 Договора, является проектной (ориентировочной). Окончательная общая площадь Квартиры определяется на момент окончания строительства Многоквартирного дома путем проведения замеров уполномоченными лицами и/или организациями (ПИБ, БТИ, кадастровый инженер) в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Многоквартирный дом и необходимого для кадастрового учета отдельных помещений.

При этом Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной

регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий отражается только в Технической документации на Объект.

2.5. В соответствии с законом 214-ФЗ, изменение размера общей площади Квартиры в сторону увеличения или уменьшения до 5 % не является существенным и не является основанием для отказа Сторон от исполнения обязательств по Договору.

2.6. Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

2.7. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 1 к Договору, которое прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью, во всем остальном – в соответствии с проектной документацией и условиями Договора.

### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН И СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. В соответствии с статьей 15.2 закона №214-ФЗ, в обеспечение исполнения своих обязательств по настоящему Договору Застройщиком заключен Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» № ГОЗ-100-2553/16 от 28.11.2016 г. Условия страхования размещены в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте застройщика: [www.barcelona.spb.ru](http://www.barcelona.spb.ru).

3.2. В соответствии со статьей 13 закона №214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

1) строящийся Многоквартирный дом, определенный Сторонами в п. 2.2 Договора;

2) земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, являющееся Объектом долевого строительства по настоящему Договору, определенное Сторонами в п. 2.3. Договора.

При этом Залогодателем является Застройщик, а Залогодержателем – Участник долевого строительства.

3.2.1. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на объекты залога, указанные в настоящем пункте, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.2.2. Указанные в настоящем пункте предметы залога обеспечивают исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

1) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или Договором;

2) по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

3.2.3. Участник предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) раздел, межевания (размежевания) и иное изменение границ Земельного участка силами Застройщика при сохранении строительного адреса Многоквартирного дома, предусмотренного проектной и разрешительной документацией.

3.2.4. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

3.2.5. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности / аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного дома, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

3.2.6. Участник дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

3.2.7. Настоящим Участник дает свое согласие также на изменения предмета залога, то есть на замену залога на Земельный участок на залог на земельные участки, образованные в результате раздела Земельного участка под строящимся Многоквартирным домом или на

части Земельного участка под строящимся Многоквартирным домом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений.

- 3.2.8. При необходимости в целях раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса.
- 3.2.9. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в 2.2 Договора и являющегося предметом залога в соответствии с п.3.1 Договора, до даты передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) в порядке, установленном статьей 8 закона 214-ФЗ, данный Объект долевого строительства (Квартира) считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного Разрешения.
- 3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.
  - 3.3.1. Регистрация права собственности на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.
  - 3.3.2. Для оформления и государственной регистрации права собственности на Квартиру, после завершения строительства Многоквартирного жилого дома и проведения соответствующих обмеров в установленном порядке, а также при условии выполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства получает Квартиру по акту приема-передачи.
  - 3.3.3. В соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, одновременно с правом собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право собственности на долю в общем имуществе Многоквартирного дома, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Квартиру, включая: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, инженерно-техническое оборудование, помещения инженерно-технического назначения (ИТП, электрощитовые, помещения водомерных узлов) и т.п., состав и характеристики которых указаны в разделе 16 Проектной декларации, а также инженерно-техническое оборудование, инженерные сети и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном Земельном участке объекты
  - 3.3.4. Земельный участок, на котором расположены Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
  - 3.3.5. Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащей ему Квартиры в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров. При этом увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.
  - 3.3.6. Настоящим Участник долевого строительства дает право Застройщику на передачу инженерных сетей Многоквартирного дома на баланс обслуживающих организаций.
- 3.4. При условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору Квартира передается без обременения. С учетом положений ст. ст. 488, 499 ГК РФ, в случае если Объект будет передан Участнику по Акту приема-передачи до оплаты Участником цены Договора в полном объеме согласно разделу 4 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога (ипотеки в силу закона).
  - 3.4.1. Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки.
  - 3.4.2. Указанный залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника долевого строительства по:
    - оплате Цены Договора (стоимости Объекта в полном объеме);
    - уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника долевого строительства по полной

- оплате Объекта долевого строительства, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.
- 3.4.3. Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную стоимости Объекта долевого строительства, установленной согласно положениям раздела 4 Договора.
  - 3.4.4. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с взысканием на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.
  - 3.4.5. Обращение с взыскания на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по настоящему Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
  - 3.4.6. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник долевого строительства (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.
  - 3.4.7. После погашения задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком в полном объеме, включая также штрафы, пени, неустойки, судебные и прочие издержки, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором, Застройщик выдает Участнику долевого строительства Акт сверки расчетов, подтверждающий отсутствие непогашенных обязательств – для подачи в регистрирующий орган и погашения записи об ипотеке.

#### 4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору (далее – «Цена долевого строительства»), определяется исходя из общей проектной площади Квартиры, из цены долевого строительства на один квадратный метр проектной площади, действующей на момент заключения Договора, и графика внесения денежных средств.

Цена долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона 214-ФЗ.

4.2. По взаимной договоренности Сторон, на момент заключения Договора Цена долевого строительства из расчета на один квадратный метр проектной площади Квартиры с учетом графика внесения денежных средств, предусмотренного Приложением №3 Договора, составляет **\_\_\_ ( ) рубль 00 копеек.**

4.3. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (далее – «Цена долевого строительства»), на момент заключения настоящего Договора составляет **\_\_\_ ( ) рубль 00 копеек (НДС не облагается)** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Денежные средства Участника долевого строительства, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, относятся к средствам целевого финансирования, не являются доходом Застройщика (пп.14 п.1 ст.251 НК РФ).

4.4. Окончательная Цена долевого строительства определяется с учетом условий п.п. 4.4.1.-4.4.2.

4.4.1. При расхождении величины общей фактической площади Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома уполномоченным лицом или организацией (Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), Бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастровым инженером) от величины проектной площади, определенной в пункте 2.3. настоящего Договора, более чем **на 1 %**. Цена долевого строительства корректируется в следующем порядке:

- в случае, если фактическая площадь Квартиры окажется *меньше* расчетной площади, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства излишка оплаченной суммы за недостающую площадь Квартиры,
- в случае, если общая фактическая площадь Квартиры окажется *больше* расчетной площади, Участник долевого строительства производит оплату дополнительной площади Квартиры.

Расчеты производятся исходя из величины Цены долевого строительства на один квадратный метр расчетной площади Квартиры, установленной пунктом 4.2. настоящего Договора.

4.4.2. Стороны пришли к соглашению, что, по требованию одной из Сторон, в случае отклонения графика фактических оплат от графика, предусмотренного в п. 4.5.1. Договора, цена долевого строительства подлежит пересмотру по ставке 10,6 % годовых, начисляемых на сумму

невнесенных или досрочно внесенных платежей.

4.5. Участник долевого строительства вносит денежные средства, определенные в п. 4.3. и п. 4.4. Договора, в порядке, определенном в Приложении 3 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора. Суммы денежных средств, подлежащие оплате в соответствии с п.п. 4.4.1.-4.4.2. Договора, подлежат оплате не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.6. Под днем платежа при внесении Участником долевого строительства своих денежных средств Стороны понимают дату платежного поручения в банк на перечисление безналичным путем денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств - день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.7. При внесении денежных средств Участником долевого строительства посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (№ Договора, название Договора, дата заключения Договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет оплаты по Договору. В случае перечисления денежных средств по Договору третьими лицами в назначении платежа в обязательном порядке дополнительно указывается, за кого произведен платеж.

4.8. Цена долевого строительства не включает расходов Участника долевого строительства, связанных с государственной регистрацией Договора долевого участия и последующей государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.9. По окончании всех расчетов, предусмотренных п.п. 4.3.-4.4 настоящего Договора, Стороны составляют Акт сверки расчетов. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема – передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в срок до 31.12.2020 года. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры.

5.2. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, СНиП, Проекту, Территориальным строительным нормам и подтверждает факт создания Объекта долевого строительства (Квартиры) и его надлежащего качества.

5.3. Передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Квартиры.

5.4. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика Квартиру, указанную в п. 2.3. Договора, в соответствии со следующим порядком:

5.4.1. Срок начала передачи и принятия Квартиры – не позднее чем за 1 (один) месяц до установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 5.1. Договора срока передачи Квартиры.

5.4.2. Застройщик письменно не менее, чем за 14 дней до наступления срока, указанного в п. 5.4.1 настоящего договора, путем направления заказного письма с описью вложения и с уведомлением о вручении, или путем вручения указанного уведомления лично под расписку, уведомляет Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры. Уведомление содержит в том числе:

- конкретную дату начала передачи и принятия Квартиры, определенную в соответствии с пунктом 5.4.1 Договора,
- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом.

5.4.3. фактические размеры общей приведенной площади, а также общей и жилой площади Квартиры на основании данных технической инвентаризации (обмеров) Кадастровым инженером.

5.4.4. Общий порядок приема-передачи Квартиры:

- проведение осмотра объекта долевого строительства (Квартиры) в назначенную в Уведомлении дату и время - с оформлением Смотровой справки, в которой отражаются выявленные в ходе осмотра недостатки и определяются разумные сроки их устранения Застройщиком;
- проведение окончательных расчетов с подписанием Акта сверки расчетов по Договору;
- подписание дополнительного соглашения в случае изменения Цены долевого строительства и прочих условий Договора, при этом в случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 4.4 корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения, а окончательная Цена Договора указывается в Акте приема-передачи;
- заключение договора на техническое обслуживание Квартиры с Управляющей компанией,

- определенной Застройщиком с передачей Инструкции по эксплуатации Квартиры и Многоквартирного дома;
- подписание Акта приема-передачи Квартиры;
  - передача ключей.
- 5.4.5. Участник долевого строительства в дату, указанную в уведомлении Застройщика, в присутствии представителя Застройщика осуществляет осмотр Квартиры, что фиксируется в Смотровой справке. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний Стороны подписывают Смотровую справку в дату первичного осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний, указанные замечания отражаются в Смотровой справке, в которой одновременно назначается дата повторного осмотра. Смотровая справка окончательно подписывается Участником долевого строительства после исправления указанных в ней замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний. После подписания Смотровой справки обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства в части строительной готовности Объекта долевого строительства считаются выполненными.
- 5.4.6. Участник долевого строительства несет бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, инженерных сетей с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 5.4.7. Расходы по содержанию Квартиры, указанные в п. 5.4.6. настоящего Договора, подлежат возмещению Застройщику с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи и до момента осуществления собственником жилья обязательств по выбору одного из способов управления многоквартирным домом, в соответствии со ст. 161 ЖК РФ: непосредственное управление собственниками; управление ТСЖ или жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей компанией (далее по тексту – Управляющая компания).
- 5.4.8. Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом.
- 5.4.9. В соответствии с п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. в случае неявки Участника долевого строительства для осуществления осмотра Квартиры (включая его повторный осмотр в определенную Сторонами дату в Смотровой справке) и/или его уклонения от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры без претензий в дату окончания срока передачи Квартиры, указанного в п. 5.1. Договора. При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи:
- обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными надлежащим образом;
  - риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей доли Общего имущества в Объекте признается перешедшим к Участнику долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру;
  - у Участника долевого строительства возникают обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, предусмотренные п. 5.4.6. Договора.
- 5.4.10. В случае невозможности осуществить приемку Квартиры лично Участник долевого строительства обязан наделить соответствующими полномочиями доверенное лицо с выдачей ему нотариально заверенной доверенности.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 6.1. **Права Участника долевого строительства:**
- 6.1.1. Участник долевого строительства вправе ознакомиться со всеми документами, на основании которых осуществляется строительство Многоквартирного дома, указанных в п. 2 Договора.
- 6.1.2. Участник долевого строительства вправе интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома и получать от Застройщика полную и достоверную информацию о ходе строительства и степени готовности Многоквартирного дома.
- 6.1.3. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства в соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.
- 6.1.4. Участник долевого строительства в случаях, не связанных с виновным неисполнением обязательств по Договору со стороны Застройщика, вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с возмещением фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с расторжением, но не более 15 (Пятнадцати) % от фактически перечисленных на расчетный счет Застройщика денежных средств. В этом случае оставшуюся

сумму Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с даты расторжения Договора.

**6.2. Обязанности Участника долевого строительства:**

6.2.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

6.2.2. Участник долевого строительства обязан предпринять все необходимые действия для своевременной государственной регистрации договора долевого участия в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ, в том числе:

6.2.2.1. обеспечить оформление в установленном порядке всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора, произвести оплату государственной пошлины, а также обеспечить подачу указанных документов от своего имени в органы государственной регистрации по Санкт-Петербургу в срок не позднее **3-х (Трех) рабочих дней** с даты заключения настоящего Договора для жителей Санкт-Петербурга и ЛО и не позднее 5-ти (Пяти) рабочих дней для жителей других регионов РФ;

6.2.2.2. в случае невозможности выполнения требований п. 6.2.2.1. в части *своевременной подачи* документов в органы, осуществляющие государственную регистрацию, от своего имени, обязан одновременно с подписанием настоящего Договора заключить с Застройщиком соглашение об оказании услуг по сопровождению государственной регистрации, и при этом обеспечить оформление в установленном порядке всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в срок не позднее **3-х (Трех) рабочих дней** с даты заключения настоящего Договора для жителей Санкт-Петербурга и ЛО и не позднее 5-ти (Пяти) рабочих дней - для жителей других регионов РФ;

6.2.3. Участник долевого строительства обязан своевременно совершить все необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению приема-передачи Квартиры (после получения Уведомления Застройщика в соответствии с п. 5.5.2 Договора).

6.2.4. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, Участник долевого строительства обязан произвести указанное оформление своевременно и за свой счет.

6.2.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе реквизитов настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

6.2.6. До момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан 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 Многоквартирном жилом доме работ, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

6.2.7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

**6.3. Права Застройщика:**

6.3.1. Застройщик вправе досрочно передать Квартиру.

6.3.2. Застройщик вправе удерживать неустойки из очередных платежей, указанных в п. 4.5.1. Договора.

6.3.3. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно:

6.3.3.1. в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по п. 6.2.2. Договора;

6.3.3.2. в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в соответствии с Графиком внесения денежных средств более трех раз в течение двенадцати месяцев;

6.3.3.3. в случае просрочки внесения любого из платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены долевого строительства, включая окончательные расчеты по Договору, в течение более чем двух месяцев.

При этом Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в соответствии с Законодательством РФ из объема фактически перечисленных на расчетный счет Застройщика денежных средств. Оставшуюся сумму Застройщик возвращает Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства, указанный в Договоре, в течение двух месяцев с даты расторжения.

6.3.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от процедур приема-передачи Квартиры Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры и считать свои обязательства по передаче исполненными надлежащим образом.



#### **6.4. Обязанности Застройщика:**

- 6.4.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами.
- 6.4.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.
- 6.4.3. Застройщик обязан обеспечить использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга № 275-с от 31.08.2006 г., в т.ч. на строительство объекта, возмещение затрат на приобретение и оформление прав собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство, на проектирование и согласование документации, а также на прочие затраты, связанные со строительством и вводом объекта в эксплуатацию, реализацией площадей, на вознаграждение Застройщика.
- 6.4.4. Застройщик обязан обеспечить соответствие Квартиры характеристикам, указанным в п. 1 Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов.
- 6.4.5. Застройщик обязан обеспечить своевременный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также выполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.
- 6.4.6. Застройщик обязан обеспечить устранение обнаруженных и обоснованных или доказанных недостатков (дефектов) Квартиры в пределах гарантийного срока. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
- 6.4.7. Застройщик обязан нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства.

### **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ**

7.1. Уступка прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка прав требования по Договору иному лицу допускается исключительно после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

7.3. Договор уступки прав требования вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством, при этом расходы по регистрации несет Участник и (или) новый Участник долевого строительства.

### **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Ответственность Участника долевого строительства:

1.1.1. Участник долевого строительства несет ответственность за соблюдение предусмотренного разделом 4 Договора Графика внесения денежных средств и завершение всех расчетов по Договору до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

1.1.2. Участник долевого строительства несет ответственность за своевременную подготовку, предоставление документов и совершение действий, необходимых для государственной регистрации Договора и проведения приема-передачи Квартиры, предусмотренных разделом 5 и п. 6.2. Договора.

8.2. Ответственность Застройщика:

1.1.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, включая соблюдение сроков ввода Объекта в эксплуатацию.

1.1.4. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков ввода Объекта в эксплуатацию в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение указанного обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений (в том числе в части подключения многоквартирного дома к городским инженерным сетям и их передачи соответствующим

ведомствам, по вине третьих лиц, включая ОАО «Ленэнерго»), при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

## 9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий 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 момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 214-ФЗ от 30.12.2004 г., Застройщиком высылается в адрес Участника долевого строительства Уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены долевого строительства по настоящему Договору и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, но не ранее, чем через тридцать дней после направления Участнику долевого строительства Уведомления.

9.3. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон возможно в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором (с даты направления одной из Сторон письменного уведомления о своем отказе от исполнения с указанием основания для расторжения). Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

9.4. В иных случаях расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

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

10.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением Многоквартирного дома к городским инженерным сетям и их передачей 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. 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.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны могут обращаться для урегулирования споров и разногласий к судебным органам в установленном действующим законодательством порядке, также стороны могут использовать претензионный порядок урегулирования возникшего спора.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать Друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

11.5. Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Приложение 1. Характеристика Объекта и состояния Квартиры
- 12.2. Приложение 2. Расположение Квартиры и ее границы
- 12.3. Приложение 3. График оплаты Долевого взноса

## 13. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**ООО «Дом на Ленсовета»**

Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, ул.

Пулковская, дом 8, корп.1, литера А

ИНН 7810889214, КПП 781001001

ОГРН 1127847597899

р/с 40702810390160000786

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

### Участник долевого строительства:

### Подписи сторон

#### Застройщик:

Генеральный директор ООО "Дом на Ленсовета":

#### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/А.А. Павлов/

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

**Приложение №1**  
к Договору № \_\_\_\_\_ -ДДУ участия в долевом  
строительстве жилого комплекса от  
«\_\_» \_\_\_\_ года.

### Характеристики Объекта и состояния Квартиры

Количество этажей	24 этаж (в том числе 1 подземный этаж)
Высота потолков	квартиры 3-6 этаж – h=2,85м; 7-23 этаж – h=3,15 м. 1ый этаж h=3,6-5,9 м. – холл - h=5,9 м.
Несущие конструкции здания	Монолитные железобетонные
Конструкции наружных стен	Несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 160-400 мм с заполнением из кирпича по ГОСТ 530-2012 толщиной 250 мм, утеплением минераловатные плиты толщиной 150 мм с облицовкой из керамогранитных плит, клинкерного кирпича по системе вент. фасада.
Межкомнатные перегородки	Межквартирные перегородки – кирпичные 120 мм Внутренние перегородки –пазогребневые 80 мм
Заполнение оконных проемов	Окна жилой части с алюминиевым профилем и энергосберегающими двухкамерными стеклопакетами.
Ограждение балконов, террас	Витражные конструкции – из алюминиевого профиля и энергосберегающими двухкамерными стеклопакетами На лоджиях предусмотрена возможность отопления (возможно присоединение лоджии к квартире без дополнительных работ по утеплению)
Двери	Квартирные входные – металлические утепленные.
Отделка внутренних помещений	В доме: Входная группа, рецепшн - отделка пола, стен и потолков по дизайн-проекту Межквартирные коридоры на этажах - отделка пола, стен и потолков по дизайн-проекту Лифтовые холлы, колясочная, игровая - отделка пола керамогранитом, выравнивание и окраска стен и потолков Подземный паркинг - наливной полимерный пол, выравнивание и окраска стен, выравнивание потолков В квартирах: Полы - выравнивающая стяжка во всех помещениях согласно проекту Стены и потолки железобетонные без затирки Стены кирпичные - улучшенная штукатурка Стены пазогребневые в санузлах без затирки, обработанные гидрофобным материалом
Мусоропровод	Предусмотрено помещение для установки мусорных контейнеров.
Лифты	Малолучные пассажирский и грузопассажирский лифты без машинного помещения KONE-NMonoSpace (энергоэффективность класса А).
Электроснабжение	Вводные устройства с автоматическим включением резерва (АВР), этажные распределительные щиты и шкафы. Расчетная мощность квартирных щитов от 10 кВт до 20 кВт в зависимости от площади квартиры.
Водоснабжение	Система холодного водоснабжения– централизованное. Магистрально стояковая система. Для каждой квартиры индивидуальный учет. Предусмотрена система централизованной очистки воды. Система горячего водоснабжения – независимая (через теплообменник). Подготовка горячей воды в ИТП. Предусмотрена установка отключающей арматуры перед квартирными счетчиками. Предусмотрено дистанционное отключение ХВС и ГВС для каждой квартиры от «одной кнопки» В коллекторных шкафах датчики протечки воды с выводом информации в ДП и на квартирную панель. Датчики протечек в квартирах, с возможностью отключения удаленно жильцом, или с ДП управляющей компании.
Канализация	Магистральные стояки с тройниками и заглушками (расположены в квартире).
Отопление	Для квартир – водяное двухтрубное, с лучевой поэтажной разводкой от коллекторных шкафов. Предусмотрена установка теплосчетчиков. На ответвлениях от коллекторов, расположенных на лестничных площадках, к

	квартирам предусмотрена установка теплосчетчиков «Пульсар» фирмы НПП Тепловодохран, либо аналога с интерфейсным выходом RS485 для подключения к системе автоматизированного учета.
Вентиляция. Кондиционирование.	Принудительная и смешанная системы приточно-вытяжной вентиляции. Централизованная система кондиционирования с разводкой трубопроводов до квартиры. Перед вводом трубопроводов в квартиру установлена регулирующая арматура, в квартире отсечные шаровые краны.
Пожарная сигнализация	Диспетчеризация инженерного оборудования.
Телевидение, телефон, интернет, домофония	Предусмотрена единая информационная сеть для цифровой телефонной связи, интернета, цифрового телевидения, системы контроля доступа и системы видеонаблюдения
Охранные системы	Периметральная и внутридомовая многоуровневая система контроля доступа, сигнализации, а также аудио- и видеоконтроля.
Автостоянка	Автостоянка на 45 м/мест (включая семейные машиноместа), охраняемая наземная парковка.
Срок сдачи	Срок сдачи объекта: I квартал 2020 года

**«Застройщик»:**

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_ /А.А.Павлов/

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

**М.П.**

**Приложение №2**  
к Договору № \_\_\_\_\_ -ДДУ участия в долевом  
строительстве жилого комплекса от  
«\_\_» \_\_\_\_года.

**Расположение Квартиры и ее границы.**

**План Квартиры на \_\_\_\_ этаже**

Общая площадь Квартиры (за исключением площади балкона/лоджии) – \_\_, \_\_ м<sup>2</sup>

Количество комнат – 2

Площадь каждой комнаты (как указано на плане) -

Площадь помещений вспомогательного использования -

Площадь лоджий \_\_\_\_\_ (с учетом понижающего коэффициента) -

План Квартиры, содержащийся в Приложении № 2 к Договору обуславливает расположение Квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены) красным цветом.

Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия настоящего договора и приведены только в качестве примера.

**«Застройщик»:**

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_/А.А.Павлов/  
М.П.

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

**Приложение №3**  
к Договору № \_\_\_\_\_-ДДУ участия в долевом  
строительстве жилого комплекса от  
«\_\_» \_\_\_\_года.

### График оплаты Долевого вноса

Цена долевого строительства, определенная в п. 4.3. Договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается) и оплачивается в следующем порядке:

№ платежа по Графику	Сумма платежа	Дата платежа
1	_____ (_____) рублей 00 копеек - в течение 3 дней со дня подписания Договора посредством открытия безотзывного, покрытого аккредитива в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	до ____ 20__ г.
2	_____ (_____) рублей 00 копеек	до ____ 20__ г.
3	_____ (_____) рублей 00 копеек	до ____ 20__ г.
Итого:	_____ (_____) рублей 00 копеек	

Аккредитив открывается в течение 3-х рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков открытия указанного аккредитива и предоставления сведений об открытии Застройщику, настоящий Договор **считается ничтожным**, а Застройщик – свободным от обязательств перед Участником долевого строительства.

Денежные средства, оплаченные по Договору ранее государственной регистрации Договора, возвращаются Участнику долевого строительства как ошибочно перечисленные средства, а обязательства Участника долевого строительства **считаются не выполненными**.

«Застройщик»:

«Участник долевого строительства»:

\_\_\_\_\_ /А.А.Павлов/

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

М.П.