

## ДОГОВОР № К-\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 62, лит. Б.

Дата заключения: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Гардиен», адрес: 199034, Санкт-Петербург, Бугский пер., д. 4, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 05 мая 2012 года, за ОГРН: 1127847255326, ИНН: 7838475051, КПП: 780101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Кузнецова Петра Владимировича, действующего на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за №3-202, удостоверенной Акуленко Анатолием Ивановичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, 16 января 2017 года, с одной стороны, и

г.р. Российской Федерации (ФИО), \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_; именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Гардиен», имеющее земельный участок на праве собственности и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

**Земельный участок** – земельный участок, общей площадью 2 425 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 62, лит. Б, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

**Многоквартирный дом** – строящийся (создаваемый) многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 62, лит. Б. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

**Участники долевого строительства (Дольщики)** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

**Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Квартира** - жилое помещение Многоквартирного дома, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Проектная площадь Объекта долевого строительства не включает в себя площадь балконов, лоджий, террас.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома.

**Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**Акт приема-передачи** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

**Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в

случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**Окончание строительства Многоквартирного дома** – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.
- 1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Квартира»), со следующими характеристиками:

Условный номер	Этаж	Проектная площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования		Строительные оси
				Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>	

- 1.2.1. Площадь Квартиры, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).
- 1.2.2. Планировка Квартиры и ее расположение на этаже Многоквартирного дома отражены в Приложении 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (**Приложение № 1**).
- 1.2.3. Техническое состояние, в котором Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью (**Приложение № 2**).

Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, кадастровый № 78:31:0111901:1, площадью 2 425 кв. м.

- 1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Квартиры, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Квартиры, площадь Квартиры) подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.
- 1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в Санкт-Петербурге на ул. Кирочная, д. 62, лит. Б, точное расположение Объекта долевого строительства (Квартиры) в Многоквартирном доме.
- 1.5. Участник долевого строительства является залогодержателем Земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.6. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору осуществляется в соответствии с требованиями ст. 15.2. федеральный закон 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» путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:
- Разрешение на строительство № 78-018-0145-2015, выдано 11 ноября 2015 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
  - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте: [кирочная62.рф](http://кирочная62.рф), [www.kirochnaya62.ru](http://www.kirochnaya62.ru).
  - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.10.2014 года, номер регистрации 78-78-88/103/2014-019, дата регистрации 07.11.2014 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок № 78-АЗ 624161 от 02.12.2014 года.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. **Цена договора** (долевой взнос) составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. НДС не облагается.
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек для целей перерасчета п.3.3. Договора. Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и включают в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
- 3.1.2. Цена договора может быть изменена на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.
- 3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - в течение 10 (десять) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – в срок до \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.;  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – в срок до \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.
- Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно, но не ранее даты регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке и не позднее окончания строительства Многоквартирного дома.
- 3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 12 Договора или иным разрешенным законодательством способом по согласованию сторон. Момент оплаты Цены договора (либо момент оплаты соответствующего платежа) определяется в соответствии с законодательством РФ.
- 3.2.2. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных со строительством Объекта, в соответствии с 214-ФЗ.
- 3.3. **Цена договора подлежит изменению в том случае**, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **1 м.кв. и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:
- 3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), будет **больше** Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **1 м. кв. и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок до подписания акта приема-передачи.

- 3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **1 кв.м. и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего заявления, с указанием расчетного счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Дольщиком в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика.
- 3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 1 кв.м. как в большую, так и в меньшую сторону, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.
- 3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью и подлежащее государственной регистрации.
- 3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

##### **4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:**

- 4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.
- 4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления все документы и информацию в соответствии с перечнем указанным в Федеральном законе № 214-ФЗ.
- 4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 4.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков /дефектов в разумный срок.
- 4.1.5. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.
- 4.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
- 4.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, кровлю здания, несущие конструкции, в том числе и в самом Многоквартирном доме. В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено Застройщиком, либо административным надзорным органом, Участник долевого строительства обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы Застройщика по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору Застройщика, в срок, не более 7 (семи) дней.
- 4.1.8. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.1.10. При осуществлении платежей по Договору путем перечисления их на расчетный счет Застройщика указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору № К-\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей

третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за \_\_\_\_\_ по Договору № К-\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., НДС не облагается».

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

- 4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.
- 4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 4.2.4. Застройщик включает в расходы Заказчика-Застройщика информационно-рекламные расходы, расходы, связанные с привлечением Дольщиков, и прочие необходимые расходы, без которых создание Объекта было бы невозможно.
- 4.2.5. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.
- 4.2.6. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

### **5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.**

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения трехстороннего Договора уступки прав требований, подписываемого Застройщиком, Цедентом и Цессионарием (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения трехстороннего Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.4. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.5. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

- 6.1. Срок окончания строительства Многоквартирного дома не позднее даты указанной в разрешении на строительство.
- 6.2. Срок передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства, в течение 6 (Шести) месяцев с момента окончания строительства Многоквартирного дома.
- 6.3. Застройщик, после окончания строительства Многоквартирного дома, направляет Участнику долевого строительства заказным почтовым отправлением письменное уведомление о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором, о готовности Квартиры к передаче, о необходимости приемки Квартиры по акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора с указанием даты и времени, в которые Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Квартиры.

Помимо вышеуказанного способа, Застройщик вправе, после окончания строительства Многоквартирного дома, уведомить Участника долевого строительства любым законным и доступным способом (по электронной почте, по телефону) о готовности Квартиры к передаче, о необходимости приемки Квартиры по акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры, до момента полной оплаты Цены Договора и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с гл.3 Договора.

- 6.4. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика по Акту приема-передачи во владение и пользование Квартиру в сроки, указанные в п.6.2. Договора. Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приемки Квартиры, за исключением случая несоответствия состояния Квартиры условиям, изложенным в п.1.2. Договора, а также требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации. Несоответствие состояния Квартиры требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации должно быть подтверждено заключением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям, изложенным в п.1.2. Договора, требованиям технических регламентов, СНиП и проектной документации, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи.
- 6.5. В случае непринятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства Квартиры вопреки правилам п. 6.4 Договора, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п.6.4 Договора, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п.6.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры с отметкой о неявке Участника долевого строительства (отказе Участника долевого строительства от приёмки Квартиры), и отправить один экземпляр такого Акта Участнику долевого строительства.
- 6.6. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и общего имущества Объекта, а также все расходы по их содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру, а если Акт не подписан Участником долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п.6.4. Договора, то - с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приемки-передачи Квартиры по правилам п.6.5. Договора. При этом, в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п.6.4. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость содержания Квартиры и общего имущества Объекта за период с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п.6.3. Договора, до даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры по правилам п.6.5 Договора.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.**

- 7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа 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.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

- 8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.
- 8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.
- 8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.
- 8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего договора, Участник самостоятельно оплачивает, либо компенсирует Застройщику любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий Участника долевого строительства.
- 8.5. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора.
- 8.6. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, пожарами, наводнениями и другими природными стихийными действиями, изданием актов органов государственной власти. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **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, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или 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 настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 10.1. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов (счет-квитанция, счет-извещение), выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 10.2. В случае замены или получения Разрешения на строительство отличного от указанного в п.2.2. Договора, Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение в течение трех месяцев с момента получения Застройщиком нового Разрешения на строительство.
- 10.3. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.
- 10.4. Дольщик в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» дает Застройщику свое согласие на обработку своих персональных данных и предоставление их третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят.
- 11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.
- 11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.
- 11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.
- 11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.
- 11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Соблюдение претензионного порядка обязательно.
- 11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в трех экземплярах: один для Участника долевого строительства, один для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.
- 11.9. Настоящий договор, а также любые дополнения и изменения к нему, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### Застройщик

**Общество с ограниченной ответственностью**

«Гардиен»

199034, г. Санкт-Петербург, Бугский пер., д. 4,  
лит. А.

ОГРН 1127847255326, ИНН 7838475051,  
КПП 780101001

р/с 40702810012060009846

В филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО)

г. Санкт-Петербург,

к/с 30101810300000000811,

БИК 044030811

Представитель по доверенности

### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_,  
пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: гор.  
\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Г.,  
код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по  
адресу: \_\_\_\_\_

Адрес для направления корреспонденции:

\_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_.

Тел.:

E-mail:

\_\_\_\_\_/Кузнецов П.В./

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



**Планировка Квартиры и ее расположение на этаже Многоквартирного дома**

**Застройщик**  
Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ /Кузнецов П.В./

**Участник долевого строительства**

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

1.1. Многоквартирный дом, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- назначение: жилое;
- этажность (без учета подземного этажа) - 6, 9;
- общая площадь - 12 574,87 кв.м.;
- материал наружных стен - монолитный железобетон толщиной 250 и 200 мм.;
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон толщиной 230-250-350 мм.;
- класс энергоэффективности: «А» - очень высокий;
- сейсмостойкость - проведение антисейсмических мероприятий в отношении строящегося объекта не требуется, в соответствии с СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\*».

1.2. По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии, соответствующем проекту:

- без укладки всех видов полов;
- без приобретения и установки внутренних дверей (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сан.-тех. приборов и оборудования;
- без прокладки трасс водоснабжения и водоотведения в санузлах и кухне;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без малярных работ;
- без электрических плит;
- установлены оконные конструкции в соответствии с проектом;
- установлена проектная металлическая входная дверь в квартиру с замком, ручками и наличниками;
- выполнена прокладка кабельных трасс согласно проекту с установкой электромонтажных изделий (розеток, выключателей, электропатронов, звонка) и системы выравнивания потенциалов;
- выполнена прокладка кабельных трасс радиовещания с установкой розеток;
- установлены проектные системы отопления;
- цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
- квартирные счетчики ГВС (горячего водоснабжения);
- квартирные счетчики ХВС (холодного водоснабжения);
- установлены краны первичного пожаротушения;
- установлены квартирные электрические щитки с автоматическими аппаратами защиты (автоматами) и счетчиками электрической энергии.

Участник долевого строительства собственными средствами и силами приобретает и устанавливает внутренние двери, сантех. оборудование, электроплиту, светильники, выполняет укладку чистых полов, отделку внутренних оконных и дверных откосов, прокладку трасс водоснабжения и водоотведения в санузлах и на кухне; штукатурные, малярные работы, оклейку стен обоями.

Обеспечение услугами связи (проводная телефония) и телевизионного вещания производится по отдельным договорам.

**Застройщик**  
Представитель по доверенности

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Кузнецов П.В./

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