

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ -ДДУ**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Мегалит»**, индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН) 7838496598, КПП 783801001, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1137847409314, местонахождение: 190031, Россия, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д.40, литер Б, пом.13-Н зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 25 октября 2013 года (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.10.2013г. серия 78 №009060587), новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 10.08.2017г., в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,

именуемое «**Застройщик**», с одной стороны,  
**и Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_; пол: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_; зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, фактическое место жительства: \_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,  
в отдельности, именуемые «**Сторона**», а совместно – «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Дольщиком, включающий все приложения и дополнения к нему,

- *Общее имущество в Объекте* – имеет значение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1. Договора,

- *Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Объекта, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург,

- *Разрешение на строительство Объекта* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург,

- *Федеральный закон* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

### **Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроенными помещениями, встроенно-пристроенным детским садом и пристроенной гостиницей по адресу: город Санкт-Петербург, улица Львовская, дом 21, литера А, далее именуемый «*Объект*», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику находящийся в нем объект долевого строительства, указанный в п.2.1. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, а также принять указанный в п.2.1. Договора объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**1.2.** Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке площадью 17 822 м<sup>2</sup>, кадастровый № 78:11:0006075:6 (далее - Земельный участок), принадлежащем ему на праве собственности на основании следующих документов:

- Договор купли-продажи объектов недвижимости от 29.12.2017г.
- Дополнительное соглашение от 08.02.2018г. к Договору купли-продажи объектов недвижимости от 29.12.2017г.

Регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 14.02.2018 года за номером 78:11:0006075:6-78/032/2018-11.

В отношении Земельного участка установлены следующие обременения (ограничения):

- ипотека:
- в пользу ПАО "Банк "Санкт-Петербург" (ИНН 7831000027).

Настоящим Дольщик выражает согласие:

- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельного участка, на котором расположен Объект, и необходимого для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта;

- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельных участков, на которых не осуществляется строительство Объекта с участием Дольщика;

- на выделение зон аренды в границах частей Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Объекта, и на передачу выделенных зон в аренду на условиях, определенных Застройщиком;

- на прекращение залога в отношении тех земельных участков (в том числе образованных путем выделения/разделения из Земельного участка в указанных в настоящем пункте границах), на которых не осуществляется строительство Объекта с его участием и распространение залога права только в отношении того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта с участием Дольщика;

- на строительство в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства о соответствии с утвержденным проектом планировки территории, в границах которой расположен Земельный участок, в том числе: объектов социальной инфраструктуры, объектов инженерно-технической инфраструктуры;

- после завершения строительства Объекта в составе Общего имущества в Объекте Дольщику подлежит передаче в общую долевую собственность земельный участок в границах части Земельного участка, занятой Объектом и необходимой для эксплуатации и обслуживания Объекта.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

**1.3.** На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта и гарантирует Дольщику выполнение установленных Федеральным законом требований, что подтверждается в том числе следующими документами:

**1.3.1.** Разрешением на строительство №78-007-0338.1-2017 от 22.02.2018г. года, выданным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**1.3.2.** Проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте, которая размещена в сети «Интернет» на сайте Застройщика по адресу: Lv21.ru и может быть предоставлена для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: город Санкт-Петербург, ул. Садовая, дом 40.

## **Статья 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ**

**2.1.** *Объектом долевого строительства* по Договору является:

**Кладовое помещение**, предназначенное для использования Дольщиком в личных целях (далее - «Помещение»), характеристики которого указаны в Описании Помещения, являющемся неотъемлемой частью Договора (**Приложение №1**), и Общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящие в состав этого Объекта.

Помещение в целях его идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (**Приложение №3**).

Участие Дольщика в долевом строительстве Объекта в размере обусловленной Договором Цены является основанием для возникновения (с момента государственной регистрации) права собственности Дольщика на полученное им Помещение в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ.

У Дольщика при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

Состав Общего имущества в Объекте указан в разделе 16 проектной декларации (п. 1.3.2. Договора).

Государственная регистрация права собственности на Помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте.

**2.2.** В случае существенных изменений элементов проекта строительства, повлекших изменение конфигурации Помещения, расположение в Помещении инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Помещения, Застройщик уведомляет об этом Дольщика. Изменения элементов проекта строительства признаются Сторонами несущественными и допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Помещения, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений общая площадь Помещения, определяемая в соответствии с п.2.3 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от площади Помещения, установленной на момент подписания Договора.

**2.3.** Площадь Помещения исчисляется как сумма площадей всех частей Помещения.

**2.4.** Срок передачи Застройщиком Помещения Дольщику – не позднее "31" декабря 2021 года при наличии полученного Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**2.5.** Срок начала передачи и принятия Помещения – за 1 (один) месяц до установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 2.4. Договора срока передачи Помещения.

**2.6.** Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Помещения обязан направить Дольщику письменное сообщение, содержащее в том числе:

- уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче,
- конкретную дату начала передачи и принятия Помещения, определенную в соответствии с пунктом 2.5. Договора,
- конкретную дату окончания передачи Помещения, определенную в соответствии с пунктом 2.4. Договора,
- предупреждение Дольщика о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Федеральным законом и пунктом 2.12 Договора,
- фактические размеры площади Помещения на основании данных, полученных в результате кадастровых работ.

Указанное в настоящем пункте сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

**2.7.** Передача Помещения Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Помещения (далее – «Передаточный акт») в определенные Застройщиком в письменном уведомлении Дольщику сроки в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. Договора при условии надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены договора, изложенных в статье 3 Договора.

**2.8.** Дольщик несет бремя содержания Помещения и соответствующего Помещению доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, с момента передачи Помещения по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12 Договора.

**2.9.** Дольщик несет риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения, а также соответствующего Помещению доли Общего имущества в Объекте, с момента получения Помещения по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Помещение.

**2.10.** Дольщик, получивший указанное в пункте 2.6. Договора сообщение от Застройщика, обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с пунктом 3.4. Договора, приступить к принятию Помещения в указанный в сообщении Застройщика срок начала передачи и принятия Помещения и подписать Передаточный акт в определенный в сообщении Застройщика срок окончания передачи Помещения.

Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного акта за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом.

**2.11.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Помещения Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с пунктом 7.2. Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с пунктом 7.1. Договора. Отказ от передачи Помещения Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

**2.12.** При уклонении Дольщика от принятия Помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Помещения, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения определенного в сообщении срока окончания передачи Помещения вправе составить односторонний Передаточный акт при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора.

При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Передаточного акта:

- 1) риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Дольщику,
- 2) обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом исполненными,
- 3) у Дольщика возникают обязанности, предусмотренные п. 5.3.9. Договора.

### **Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**3.1.** Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Помещения, по соглашению Сторон составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена договора уплачивается Дольщиком денежными средствами или иным не противоречащим законодательству Российской Федерации способом.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Помещения, определяемой в соответствии с п. 2.3. Договора, на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**3.2.** Цена договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (в том числе по возврату кредитных и заемных денежных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стороны установили следующий порядок распределения денежных средств (по каждому из платежей по Договору), поступивших от Дольщика в счет уплаты Цены договора:

95 % от Цены Договора уплаченные Дольщиком (Далее - "Целевые денежные средства"), подлежат использованию Застройщиком на строительство (создание) объекта долевого участия в соответствии с проектной документацией или возмещения затрат на его строительство (создание); возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы; строительства, реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения или возмещения затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения; внесения платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещения затрат в связи с внесением указанной платы; возмещения затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта; на возврат кредитных и заемных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта; в счет возмещения иных затрат, предусмотренных законом.

и 5% от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь этим, используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату процентов по целевому кредиту на приобретение земельного участка; на оплату агентского вознаграждения компании, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства.

В порядке ст.ст.18, 18.1 Федерального закона Застройщик использует часть поступивших от Дольщика Целевых денежных средств для возмещения затрат Застройщика на подготовку документации по планировке территории, на строительство и на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) следующих объектов социальной инфраструктуры (далее - "Объекты социальной инфраструктуры"):

- встроено-пристроенное помещение, предназначенное для размещения детского дошкольного учреждения на 81 место, общей площадью 2 726,0 м<sup>2</sup>, с прогулочной площадкой ориентировочной площадью 917 кв.м, планируемое к размещению в составе Объекта;

- помещение, предназначенное для размещения кабинета врача, общей площадью 100 м<sup>2</sup>, планируемое к размещению в составе Объекта;

Цели затрат Застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона, и размеры таких затрат, в том числе с указанием целей и размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по Договору:

Цели затрат Застройщика, в том числе с указанием целей таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору	Размеры затрат Застройщика, в том числе с указанием размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору
возмещение затрат на строительство Объектов социальной инфраструктуры*	200 000 000,00 рублей
возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объектов социальной инфраструктуры**	

Цели и размеры затрат Застройщика, установленных в соответствии с требованиями пунктов 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком:

Цели затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком	Размеры затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком
возмещение затрат на строительство Объектов социальной инфраструктуры*	
возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объектов социальной инфраструктуры**	

\* возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах Земельного участка.

\*\* возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты

Сведения о соглашениях, заключенных застройщиком с органом государственной власти:

- Соглашение №5-УРИК/2017 от 26.05.2017 г., заключенное с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга.

По окончании строительства Объекта процентное соотношение распределения денежных средств может быть скорректировано Сторонами, что фиксируется Сторонами при подписании Передаточного акта.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой Целевых денежных средств и стоимостью всех товаров, работ и услуг, и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждения Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

**3.3.** На момент заключения Договора Цена договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и размера площади Помещения по проекту, указанной в **Приложении №1** к Договору.

Дольщик вносит определенную настоящим пунктом Договора сумму денежных средств с момента заключения Договора в соответствии с пунктом 8.1. Договора, путем внесения платежей в сроки, установленные в Графике уплаты Цены договора (**Приложение №2** к Договору).

**3.4.** Окончательный размер Цены договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего Договора и фактического размера площади Помещения по результатам проведенных кадастровых работ, указанного в описанном в пункте 2.6. Договора сообщении Застройщика.

**3.5.** В случае увеличения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров площади Помещения, против размеров проектной площади Помещения, указанной в **Приложении №1** к Договору, Дольщик

вносит денежные средства за увеличение площади Помещения по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1. Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения, указанного в п.3.8. настоящего Договора.

**3.6.** В случае уменьшения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров площади Помещения против размеров проектной площади Помещения, указанной в **Приложении №1** к Договору, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства за уменьшение площади Помещения по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1 Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента приема Дольщиком Помещения по Передаточному акту.

**3.7.** Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения (уменьшения) фактической площади Помещения по результатам проведенных кадастровых работ по окончании строительства менее чем на 2% от проектной площади Помещения, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

**3.8.** После завершения кадастровых работ и определения окончательной фактической площади помещений в Объекте в случае изменения Цены договора вследствие изменения размера площади Помещения по данным, полученным в результате кадастровых работ, по отношению к размеру площади Помещения, указанной в **Приложении № 1** к Договору, более чем на 2%, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

**3.9.** В Цену договора включена стоимость соответствующей доли в праве собственности на Общее имущество в Объекте.

**3.10.** Денежные средства по Договору перечисляются Дольщиком на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 10 Договора «Адреса и реквизиты Сторон».

При осуществлении платежей обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, номер договора, название договора, дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет исполнения настоящего Договора.

#### **Статья 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**4.1.** Качество Помещения должно соответствовать условиям, изложенным в Описании Помещения (**Приложение №1** к Договору), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта (в том числе Помещения) проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов.

**4.2.** Гарантийный срок на Помещение устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Помещение начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

#### **Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1.** Застройщик обязан:

**5.1.1.** Организовать и производить финансирование за счет собственных и привлеченных денежных средств, в том числе полученных от Дольщика по Договору, всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, затрат на выполнение функций заказчика по строительству и функций технического надзора, затрат на привлечение и обслуживание заемных средств, услуг по реализации комплекса маркетинга и рекламы инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, консультантами, исполнителями услуг, государственными органами исполнительной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Объекта, а также контрагентами, выполняющими работы (услуги) по обеспечению процесса проектирования и строительства Объекта.

**5.1.2.** Обеспечить строительство Объекта в соответствии с Разрешением на строительство Объекта, проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, на основании строительных норм, правил и

требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург.

**5.1.3.** Направлять Дольщику письменные уведомления, сообщения и предупреждения в случаях и способами, определенными Договором и Федеральным законом.

**5.1.4.** После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Помещение в срок, определенный в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта.

**5.1.5.** Обеспечить качество Помещения в соответствии с пунктом 4.1. Договора.

**5.1.6.** Обеспечить устранение обнаруженных в пределах гарантийного срока и обоснованных или доказанных в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора недостатков (дефектов) Помещения.

**5.1.7.** Осуществлять целевое использование денежных средств, уплачиваемых Дольщиком по Договору.

**5.1.8.** Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Помещение или составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 2.12. Договора.

**5.1.9.** Представить в уполномоченный государственный регистрирующий орган в соответствии с действующими нормативными актами, регламентирующими процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, комплект документов по Объекту от Застройщика, необходимый и достаточный для оформления Дольщиком права собственности на полученное по Договору Помещение, после надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены договора в соответствии с условиями, изложенными в статье 3 Договора.

Оказание услуг по государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение может быть осуществлено Застройщиком за отдельную плату по дополнительному соглашению с Дольщиком.

Дольщик самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию его права собственности на Помещение.

**5.2.** Застройщик вправе:

**5.2.1.** В одностороннем порядке отказаться от передачи Помещения Дольщику в соответствии с пунктом 2.11. Договора.

**5.2.2.** Составить односторонний Передаточный акт на Помещение в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.

**5.2.3.** Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно:

**5.2.3.1.** в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора более трех раз в течение двенадцати месяцев;

**5.2.3.2.** в случае просрочки внесения любого из платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора в течение более чем двух месяцев.

**5.2.4.** Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

**5.2.5.** Досрочно исполнить обязанность по передаче Помещения Дольщику с соблюдением условий передачи Помещения, предусмотренных п. 2.6. настоящего Договора.

**5.2.6.** Если в соответствии с Федеральным законом и настоящим Договором Застройщик обязан перечислить денежные средства Дольщику (в том числе неустойки и проценты за пользование денежными средствами) и Дольщик не явится за получением таких денежных средств в установленный Федеральным законом срок, Застройщик перечисляет такие денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика (то есть любому нотариусу в Санкт-Петербурге) с возложением расходов по оплате услуг нотариуса на Дольщика. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику денежных сумм.

**5.2.7.** После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Помещение в срок, определенный в сообщении, направленном Застройщиком в соответствии с условиями п. 2.6. Договора.

**5.3.** Дольщик обязан:

**5.3.1.** Надлежащим образом и в полном объеме осуществить участие в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств в соответствии со статьей 3 Договора и Графиком уплаты Цены договора (**Приложение №2** к Договору).

**5.3.2.** Приступить к принятию Помещения в срок начала передачи и принятия Помещения, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.

**5.3.3.** Подписать Передаточный акт в срок окончания передачи Помещения, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.

**5.3.4.** Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения, а также соответствующей Помещению доли Общего имущества в Объекте, с момента, определенного в пункте 2.9. Договора.

**5.3.5.** Нести бремя содержания Помещения и соответствующей Помещению доли Общего имущества в Объекте с момента, определенного в пункте 2.8. Договора.

**5.3.6.** Использовать Помещение в соответствии с его назначением.

**5.3.7.** До подписания Сторонами Передаточного акта не вселяться в Помещение, в том числе не устанавливать другую входную дверь в Помещение, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Помещении свое имущество.

**5.3.8.** До получения Помещения по Передаточному акту не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц работ по перепланировке Помещения и по переустройству находящегося в нем инженерного и другого оборудования без согласования с Застройщиком.

**5.3.9.** Одновременно с подписанием Передаточного акта исполнить требуемые в соответствии с жилищным законодательством РФ обязанности по участию в надлежащей эксплуатации Объекта, в том числе совершить действия по оформлению правоотношений с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (Объектом).

**5.3.10.** Одновременно с подписанием настоящего Договора:

- выдать представителям Застройщика нотариальную доверенность на представление интересов Дольщика при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему,
- предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

**5.3.11.** Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Помещение.

**5.4.** Дольщик имеет право:

**5.4.1.** Знакомиться и получать информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, обязательную для представления Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

**5.4.2.** В любое время с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, уступить с согласия Застройщика право (требование) по Договору с соблюдением условий, описанных в пункте 8.3. Договора.

**5.4.3.** Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

**5.4.4.** Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

**5.5.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта на Помещение либо с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.

**5.6.** Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п.3.2. настоящего Договора считаются оказанными с момента подписания Передаточного акта на Помещение. Акт об оказании услуги составляется одновременно с Передаточным актом на Помещение.

**5.7.** Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 3, возмещения убытков и выплаты неустойки в соответствии с пунктами 7.1. и 7.2. Договора и подписания Сторонами Передаточного акта на Помещение.

## **Статья 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**6.1.** Исполнение предусмотренных Федеральным законом обязательств Застройщика по Договору обеспечивается следующими способами:

**6.1.1.** Залог указанного в пункте 1.2 Договора земельного участка и строящегося на этом земельном участке Объекта в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона;

**6.2.** До государственной регистрации настоящего Договора Застройщик уплачивает отчисления (взнос) в компенсационный фонд, в порядке, установленном Федеральным законом, а также Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## **Статья 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом или Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**7.2.** В случае нарушения установленных Графиком уплаты Цены договора сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа (в отношении любого из платежей) за каждый день просрочки.

## **Статья 8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ**

**8.1.** Договор подписывается уполномоченными представителями Сторон с приложением оттиска(ов) круглых печатей Сторон (для юридических лиц) и вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

**8.2.** Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в самом Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 8.1. Договора либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными актами Санкт-Петербурга, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

**8.3.** Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается после завершения расчетов по пункту 3.4. Договора и погашения суммы неустойки (пени) по пункту 7.2 Договора в полном объеме и/или одновременно с переводом долга, в том числе по пунктам 3.3., 3.5. и 7.2. Договора, на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Помещения либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.

Уступка прав требований по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»

**8.4.** Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в пунктах 5.5., 5.6. и 5.7. Договора.

**8.5.** Договор может быть расторгнут (прекращен) в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соответствующего соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 8.1. Договора.

**8.6.** Любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных Федеральным законом. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, определенным в пункте 2.6. Договора.

**8.7.** Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

**8.8.** В случае расторжения Договора возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим Договором.

**8.9.** В случае непредставления Дольщиком указанных в п.5.3.10 настоящего Договора документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор в отношении Помещения с любым третьим лицом.

## **Статья 9. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ**

**9.1.** Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку его персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Застройщиком, организациями и органами, обеспечивающими и осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями) (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

**9.2.** Стороны должны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтовых адресов, e-mail, по которым с ними осуществляется связь, в т.ч. отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в течение 10-ти дней с момента возникновения такого изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не исполнившая указанную обязанность, несет риск возникновения связанных с этим неблагоприятных последствий.

**9.3.** Дольщик уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на земельном участке, на котором осуществляется строительство, до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.

**9.4.** Договор заключен в процессе обычной хозяйственной деятельности Застройщика.

При этом решений органов управления, кроме единоличных исполнительных органов, Застройщика об одобрении Договора не требуется.



9.5. Споры по Договору решаются в установленном законом порядке с применением норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

9.6. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для регистрирующего органа.

9.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:

- 1) Описание Помещения (Приложение № 1).
- 2) График уплаты Цены договора (Приложение № 2).
- 3) Копия поэтажного плана Объекта с выделением границ Помещения (Приложение № 3).

#### Статья 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**От Застройщика:**

**ООО «Мегалит»**

ИНН 7838496598 КПП 783801001

Адрес местонахождения: 190031, г. Санкт-Петербург, ул.

Садовая, д.40, лит.Б, пом.13Н

р/счет 40702810690550001639

В ПАО "Банк"Санкт-Петербург"

г. Санкт-Петербург

к/счет 30101810900000000790

БИК 044030790

ОГРН 1137847409314

ОКПО 31087957

ОКТМО 40302000 (ОКАТО 40262562000 )

**Дольщик:**

**ФИО** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения,

место рождения: \_\_\_\_\_; пол: \_\_\_\_\_,

паспорт: \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_;

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

Почтовый адрес Дольщика для направления юридически значимых сообщений: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_;

Телефон для связи: \_\_\_\_\_.

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

#### ПОДПИСИ СТОРОН

**От Застройщика**

**От Дольщика:**

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

\_\_\_\_\_

М.П.

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

**ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Местонахождение Объекта (строительный адрес): *Санкт-Петербург, Львовская улица, дом 21 литера А.*
2. Назначение Помещения: нежилое
3. Тип Помещения: кладовая
4. Площадь Помещения: \_\_\_\_\_ кв. м. по проекту.
5. Условная нумерация: подъезд (секция) № 2, этаж: -1, условный № \_\_\_\_\_.
6. Помещение в целях его идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №3 к Договору).
7. Помещение передается Дольщику по Передаточному акту без отделки со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:
  - в Помещение предусмотрена силовая распределительная сеть и освещения;
  - перегородки потолок и стены выровнены и окрашены краской на водной основе;
  - на полу – выравнивающая цементная стяжка;
  - датчики автоматической пожарной сигнализации;
  - дверь входная металлическая с врезным замком.

Площадь Помещения, адрес и номер Помещения подлежат уточнению в соответствии с данными, полученными по результатам кадастровых работ.

**От Застройщика:**

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

м.п.

**От Дольщика:**

\_\_\_\_\_

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

**ГРАФИК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

Срок внесения платежа	Сумма платежа (руб.)	Комментарии
<b>Итого:</b>		

**От Застройщика:**

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

М.П.

**От Дольщика:**

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

**Копия поэтажного плана Объекта с выделением границ Помещения**

Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроенными помещениями, встроенно-пристроенным детским садом и пристроенной гостиницей по адресу: город Санкт-Петербург, улица Львовская, дом 21, литера А

Количество этажей: 17

Общая площадь дома: 87 431,0 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса:

Каркас: железобетонный монолитный - участки стен, колонны, перекрытия, покрытие, стены лестничных клеток.

Наружные стены и колонны подземного паркинга: монолитные железобетонные.

Наружные стены и колонны надземной части: монолитные железобетонные.

Утепление и материал отделки наружных стен: сертифицированные фасадные системы с вентзазором, с использованием негорючих минеральных плит и облицовкой керамогранитом.

Материал поэтажных перекрытий: Монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: В «ВЫСОКИЙ» \_\_\_\_\_

Сейсмостойкость: Не классифицируется согласно "СП 14.13330.2014. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81\*" (утв. Приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр) (ред. от 23.11.2015)

**Нежилое помещение:**

Помещение № \_\_\_\_\_. Подъезд (секция): \_\_\_\_\_. Этаж: \_\_\_\_\_

**СХЕМА помещения**

.....

ПЛОЩАДЬ \_\_\_\_\_ кв. м

ПЛОЩАДЬ ЧАСТЕЙ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:

	Наименование	Площадь, кв.м
	Часть помещения I	

Подъезд (секция) № \_\_\_\_\_

**СХЕМА в разрезе здания**

.....

От Застройщика:

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

м.п.

От Дольщика:

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