

## ДОГОВОР № [REDACTED]

участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:  
г.Санкт-Петербург, Пригородный, участок 307 (Каменка)

Санкт-Петербург

« [REDACTED] » [REDACTED] 201 [REDACTED] г.

**Закрытое акционерное общество "Северный город"**, зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 9820 от 18.08.1994г., свидетельство о регистрации № 6913, свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серии 78 № 004015695 от 20.11.2002г., ОГРН: 1027809215610, ИНН: 7825005179, именуемое далее - **«Застройщик»**, в лице [REDACTED], действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за №О-4864 от 09.10.2017 года (бл. 78 АБ 2134763), с одной стороны, и [REDACTED] (**Ф.И.О.**), « [REDACTED] » [REDACTED] 19 [REDACTED] года рождения, становящийся(аяся) участником долевого строительства с момента заключения настоящего договора, именуемый(ая) далее – **«Дольщик»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с 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» (далее – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенными многоэтажными гаражами, встроенно-пристроенными многоэтажными гаражами, трансформаторные подстанции, объект дошкольного образования, объект начального и среднего общего образования, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 307 (Каменка) (**2 этап строительства**), кадастровый номер земельного участка 78:34:0004281:17050, именуемый в дальнейшем «Объект», и передать Дольщику объект долевого строительства.

**1.2.** Объект долевого строительства: [REDACTED] ([REDACTED]) квартира № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] м<sup>2</sup>, расположенная в корпусе № [REDACTED], на [REDACTED] ([REDACTED]) этаже Объекта (по тексту настоящего Договора – «Квартира»).

**1.3.** Строительство Объекта осуществляется на основании Разрешения на строительство №78-015-0436.3-2017, выданного «11» декабря 2017 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

### 2. Сроки. Передача Квартиры

**2.1.** Застройщик планирует завершить строительство Объекта в 2-ом квартале 2022 года. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.

**2.2.** Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее «31» октября 2022 года. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно.

**2.3.** Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёма Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёму и о необходимости явиться для приёма Квартиры может быть отправлено досрочно.

**2.4.** Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, в случае наличия недостатков качества в Квартире, Дольщик вправе, в том числе, требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок путем составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению в разумный срок недостатков (далее – Акт о несоответствии). Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приёме Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, оформленном при приёме Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёма Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи незамедлительно после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков.

**2.5.** При уклонении Дольщика от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к

Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

### **3. Качество Квартиры и Объекта.**

**3.1.** Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

**3.2.** Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему договору.

**3.3.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактическая площадь Квартиры Дольщика может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Уточнение фактической площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится на основании обмера Квартиры выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение общей фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 1.2 настоящего договора, в пределах 5 % от общей проектной площади.

**3.4.** Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего договора;
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

**3.5.** Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы водоснабжения, отопления, вентиляции могут быть проведены в Квартире как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).

**3.6.** Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет, и начинается исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

### **4. Обязанности сторон.**

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими обязательными к применению нормативными требованиями.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, градостроительным регламентам.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.3 настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Квартиру, а также Руководство домовладельца (инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства).

#### **4.2. Дольщик обязуется:**

4.2.1. Внести свой долевого взнос в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим договором.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приёмке, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором третьим лицам, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до момента полного исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору.

4.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.5 настоящего договора.

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам ЖК РФ), с момента, указанного в пункте 4.2.4. настоящего договора.

## 5. Долевой взнос.

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику, (цена договора) составляет рублёвую сумму равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

### **ПРИ ПОДПИСАНИИ ДОГОВОРА НЕОБХОДИМО:**

1. Выбрать правильный вариант для Вашей ситуации;
2. УДАЛИТЬ лишние пункты при подписании!!!

**1 ВАРИАНТ:** формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета ООО «ЦНС» на основании ПРОЕКТА ДДУ (т.е. КЛИЕНТ СНАЧАЛА ИДЕТ В БАНК, а ПОТОМ к ЗАСТРОЙЩИКУ)

Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН: 7736249247, ОГРН: 1157746652150, свидетельство о государственной регистрации 9167746848370, открытого в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента подписания сторонами настоящего Договора в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России», сокращенное наименование ПАО "Сбербанк и" г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ИНН: 7707083893 ОГРН: 1027700132195, КПП 783502001 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 77№004856976 выдано Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года), находящемся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, бенефициаром по которому является Дольщик. Перечисление указанной суммы в счет оплаты по настоящему Договору осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика по следующим реквизитам:

Получатель: **ЗАО "Северный город"**

ИНН: 7825005179, КПП 780101001,

ОГРН: 1027809215610,

р/сч 40702810355000019528 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО "СБЕРБАНК",

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653,

Электронная почта: [sbr@rbi.ru](mailto:sbr@rbi.ru)

#### **после:**

• государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством РФ порядке.

**2 ВАРИАНТ:** формулировки применимым при порядке расчетов с использованием номинального счета ООО «ЦНС» на основании подписанного сторонами ДДУ:

Перечисление суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в счет оплаты объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика после государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке настоящего Договора по следующим реквизитам:

Получатель: **ЗАО "Северный город"**

ИНН: 7825005179, КПП 780101001,

ОГРН: 1027809215610,

р/сч 40702810355000019528 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО "СБЕРБАНК",

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653,

Электронная почта: [sbr@rbi.ru](mailto:sbr@rbi.ru)

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН: 7736249247, ОГРН: 1157746652150, свидетельство о государственной регистрации 9167746848370, открытого в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента подписания настоящего Договора в Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк России», сокращенное наименование ПАО "Сбербанк" г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ИНН: 7707083893 ОГРН: 1027700132195, КПП 783502001 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр

юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 77№004856976 выдано Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года), находящемся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, бенефициаром по которому является Дольщик.

**5.2.** Дольщик обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 2 к настоящему договору, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

**5.3.** Если отклонение общей проектной площади Квартыры (указанной в абзаце первом п. 1.2 настоящего Договора), от фактической общей площади Квартыры, рассчитываемой на основании обмера по завершении строительства Объекта, не превышает 1м<sup>2</sup> общей проектной площади Квартыры, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м<sup>2</sup>, стороны обязаны осуществить перерасчёт долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей площадью Квартыры в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров, исходя из стоимости 1м<sup>2</sup> площади Квартыры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую площадь Квартыры, указанную в пункте 1.2 настоящего договора.

**5.4.** Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартыры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартыру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартыры, указанные в разделе 2 настоящего договора.

**5.5.** Общий размер долевого взноса (цена договора) может быть увеличен или уменьшен по соглашению Сторон.

Случаи, когда размер долевого взноса может быть увеличен или уменьшен:

- уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу;

- изменения сторонами графика оплаты долевого взноса, предусмотренного в Приложении №2 к настоящему договору.

Максимальные величины уменьшения или увеличения размера долевого взноса определяются в соглашении Сторон.

Изменение размера долевого взноса оформляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору или путем включения соответствующих положений в соглашение об уступке прав и обязанностей по договору (соглашение о замене стороны в договоре), подлежащих обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом РФ «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 года.

## **6. Действие и расторжение договора.**

**6.1.** Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. В соответствии со ст.425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в преамбуле настоящего договора.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты). Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартыру, указанную в п. 1.2 настоящего договора, с любым третьим лицом.

**6.2.** Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

**6.3.** Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон или иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

**6.4.** При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан вернуть Дольщику все внесённые им по настоящему договору денежные средства в рублях в течение десяти (10) рабочих дней со дня расторжения договора.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет Дольщика.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не

известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

## **7. Прочие условия.**

**7.1.** В силу статей 13-15 Закона № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика.

Дольщик также дает свое согласие на последующий залог земельного участка и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости.

Дольщик выражает свое согласие на следующие действия Застройщика:

а) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта и объекта дошкольного образования (дошкольное образовательное учреждение), создание которого необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанного объекта в собственность Санкт-Петербурга – на выделение в соответствии с нормами законодательства земельного участка, на котором располагается указанный объект дошкольного образования и необходимый для его использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такой земельный участок (участки) по факту его (их) выделения;

б) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям – на выделение в соответствии с нормами законодательства земельных участков, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такие земельные участки по факту их выделения.

Дольщик, как залогодержатель земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, выражает также свое согласие на выделение в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, земельных участков, на которых располагаются отдельные построенные объекты недвижимости (в том числе, многоквартирные дома) и необходимые для их самостоятельного использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такие выделенные земельные участки по факту их выделения.

**7.2.** Застройщик подтверждает, что надлежащим образом выполняет требования, предусмотренные п. 4 ст. 3 Закона №214-ФЗ и предусматривающие обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее – компенсационный фонд), до государственной регистрации настоящего договора.

**7.3.** Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, в том числе электронному адресу, считается отправленным надлежаще.

**7.4.** Настоящий договор подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два для Застройщика, два для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

**К настоящему договору имеются 4 (четыре) Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:**

- Приложение №1 – Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и объекта долевого строительства (жилого помещения).
- Приложение №2 – График оплаты долевого взноса.
- Приложение №3 – План этажа Объекта, на котором расположена Объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 - План объекта долевого строительства.

## **АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ЗАО "Северный город"**

Место нахождения: 199004, Санкт-Петербург, В.О., Малый пр., д. 22, литера А,

Электронная почта: [sbr@rbi.ru](mailto:sbr@rbi.ru)

ИНН: 7825005179, КПП 780101001,

ОГРН: 1027809215610,

р/сч 40702810355000019528 в

СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО "СБЕРБАНК",

к/с 30101810500000000653,

БИК 044030653.

по доверенности №О-4864 от

09.10.2017 года

\_\_\_\_\_/ [Redacted]

**Дольщик:**

[Redacted]

пол [Redacted]

место рождения [Redacted]

гражданство [Redacted]

паспорт № [Redacted]

выдан [Redacted]

[Redacted]

Код подразделения: [Redacted]

СНИЛС: [Redacted]

ИНН: [Redacted]

Адрес регистрации (по паспорту):

[Redacted]

Адрес для направления почтовой

корреспонденции:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Электронная почта: [Redacted]

**Телефоны для связи:**

Домашний: [Redacted]

Сотовый: [Redacted]

Рабочий: [Redacted]

\_\_\_\_\_/ [Redacted]