

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Санкт-Петербург _____

Общество с ограниченной ответственностью «Остров», зарегистрированное «29» сентября 2016 г. за Основным государственным регистрационным номером 1167847382460, ИНН 7841046574 /КПП 784101001, адрес места нахождения: 191186, г. Санкт-Петербург, ул. Миллионная, дом 8, литер А, помещение 17 Н, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Макарова Юрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства

_____, гражданин РФ, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – Закон №214-ФЗ) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом (далее – Объект) по строительному адресу: **Санкт-Петербург, Петровская Коса, дом 7/2** и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать **Дольщику** объект долевого строительства - жилое помещение в Объекте: _____ **комнатную квартиру без отделки, расположенную на _____этаже _____этажной секции № _____, кол-во подземных этажей 1** многоквартирного дома, имеющую **условный № _____** в строительных осях: _____ (далее – Квартира), а **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

1.2. Характеристики и описание Квартиры указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта указано в Приложении № 2 к Договору.

Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию: определяется жилищным законодательством.

1.4. **Застройщик** является застройщиком Объекта на основании:

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02.12.2016

Кадастровый номер земельного участка: 78:07:0321201:2003

Застройщик имеет разрешение на строительство: 78-013-0364-2016 от 28 декабря 2016 г.

Проектная декларация о проекте строительства жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Петровская Коса, дом 7/2, размещена в сети Интернет на сайте OSTROV.ME.

2. Срок передачи Квартиры

- 2.1. Срок окончания строительства Объекта: **28 декабря 2021 г.**
- 2.2. Срок передачи Квартиры **Дольщику** – не позднее **30 августа 2022 г.**, передача осуществляется по **Акту приёма-передачи**, при условии выполнения **Дольщиком** всех обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации перед **Застройщиком**.
- 2.3. **Дольщик** не имеет права требовать предоставления ему **Застройщиком** Квартиры до полной оплаты долевого взноса. **Застройщик** вправе удерживать Квартиру и не передавать ее **Дольщику** по акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 7 настоящего договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена **Дольщиком** после истечения установленного в разделе 7 настоящего договора срока передачи Квартиры, **Застройщик** будет обязан передать **Дольщику** квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приемке с указанием времени, места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки квартиры) в срок не позднее двух месяцев с момента полной оплаты **Дольщиком** последней части долевого взноса.

3. Цена Договора, срок и порядок её уплаты

3.1. Цена Договора: _____ (НДС не облагается).

Цена одного квадратного метра Квартиры составляет: _____.

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры, а также денежных средств на оплату стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика.

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.3, 3.5, 3.6 настоящего Договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Квартиры на 1 кв. м и более;
- внесения изменений в порядок оплаты цены настоящего Договора;
- внесения изменений в характеристику Квартиры по согласию **Сторон**.

3.4. Оплата цены Договора производится в следующем порядке:

№ п/п	Сумма, руб.	Срок уплаты
1.	_____	_____

3.5. В случае увеличения общей площади Квартиры на 1 кв. м и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, **Дольщик** обязуется уплатить **Застройщику** соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.3.1 Договора, до подписания **Акта приёма-передачи**. Изменение общей площади Объекта для расчётов не принимается. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации от соответствующей площади Квартиры.

- 3.6. В случае уменьшения общей площади Квартиры на 1 кв. м и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, **Застройщик** обязуется вернуть **Дольщику** соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.3.1 Договора, в трёхмесячный срок с даты получения письменного требования.
- 3.7. Оплата цены Договора производится путём осуществления оплаты на расчётный счёт Застройщика, с указанием назначения платежа: «**Внос по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____**, НДС не облагается», или любым иным способом, согласованным **Сторонами** и предусмотренным действующим законодательством. При этом в случае оплаты цены Договора на расчётный счёт датой оплаты является соответственно дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка **Дольщика**.
- 3.8. Уведомление об изменении цены Договора в соответствии с п.п. 3.3, 3.5, 3.6 Договора направляется **Застройщиком** в адрес **Дольщика**, указанный **Дольщиком** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора, и считается полученным им по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты такого направления.
- 3.9. **Дольщик** вправе уплатить цену Договора досрочно. По соглашению **Стороны** могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

4. Гарантийный срок на Квартиру

- 4.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 4.2. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.
- 4.3. Гарантийный срок отдельных работ, материалов, оборудования (не являющегося инженерным или технологическим) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их исполнителем (изготовителем), соответствует гарантийному сроку, установленному исполнителем (изготовителем).

5. Обязанности Сторон

5.1. **Застройщик** обязан:

- 5.1.1. Обеспечить выполнение функций заказчика-застройщика, в том числе путём заключения договора с организацией, имеющей необходимые допуски.
- 5.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путём заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии, допуски и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:
- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
 - подключение Объекта к внешним источникам снабжения;
 - технический надзор за строительством;

- благоустройство территории;
- осуществление расчётов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости строительства Объекта;
- несение иных расходов, в том числе предусмотренных Договором, требуемых по проекту, предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
- завершение строительства Объекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.4. По письменному требованию **Дольщика** информировать его о ходе строительства Объекта.

5.1.5. Уведомить **Дольщика** в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по **Акту приёма-передачи** по адресу, указанному **Дольщиком** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора.

5.1.6. Не позднее согласованного срока передать **Дольщику** Квартиру по **Акту приема-передачи**, при условии выполнения **Дольщиком** всех обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед **Застройщиком**.

5.2. **Дольщик** обязан:

5.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.

5.2.2. Принять от **Застройщика** по **Акту приёма-передачи** Квартиру в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления от **Застройщика**, либо в срок, указанный в уведомлении.

5.2.3. С момента подписания **Акта приёма-передачи** квартиры, либо с момента составления **Застройщиком Акта приема-передачи** квартиры в одностороннем порядке в случае, предусмотренном п.7.9 настоящего Договора, оплачивать квартирную плату, включая коммунальные услуги и эксплуатационные расходы за пользование местами общего пользования в размере, пропорциональном своей доле в объекте.

5.2.4. Уплатить **Застройщику** предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания **Акта приема-передачи** Квартиры.

5.2.5. До государственной регистрации Договора получить необходимые согласия, разрешения, влияющие на заключение и исполнение настоящего Договора.

5.2.6. Оформить право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи.

5.2.7. В случае одностороннего отказа **Дольщика** от исполнения Договора по любым основаниям, **Дольщик** обязуется письменно уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от Договора не позднее 7 (семи) календарных дней с даты отказа и

предоставить Застройщику документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе Дольщика от Договора. Помимо указанных действий Дольщик обязуется оказать содействие Застройщику при оформлении необходимых документов для государственной регистрации расторжения Договора в регистрирующем органе (а также снятия обременения, в случае если оплата долевого взноса осуществлялась с использованием кредитных денежных средств).

6. Качество Квартиры

6.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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

6.3. В случае если Квартира построена (создана) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, **Дольщик** вправе последовательно потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в дополнительно согласованный срок;
- соразмерного сумме устранения недостатков уменьшения цены выполненных работ по Договору;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.4. **Дольщик** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.5. Письменный вызов **Дольщиком** представителя **Застройщика** при обнаружении недостатков для составления соответствующего двустороннего **Акта** обязателен.

6.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в п.3 ст.7 и п.п. 3 п.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, понимается только непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее 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», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

- 6.7. Под существенным изменением размера Квартиры, как объекта долевого строительства, упомянутым в п.п.2 п.1.1 ст.8 Закона №214-ФЗ понимается отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в п.8.9 настоящего Договора.

7. Передача Квартиры

- 7.1. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие её **Дольщиком** осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приёма-передачи**.
- 7.2. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать Квартиру в установленный договором срок.
- 7.3. **Застройщик** не позднее чем через три месяца после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязан направить **Дольщику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу как «Адрес для переписки» или вручить **Дольщику** лично либо его представителю под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче.
- 7.4. **Застройщик** не считается нарушившим срок передачи Квартиры если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено **Дольщику** в срок, указанный в п.7.3 договора, а **Дольщик** получил указанное уведомление **Застройщика** по истечении срока передачи Квартиры.
- 7.5. **Дольщик**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления, либо в срок, указанный в уведомлении. Днем получения уведомления **Дольщиком** является: день передачи уведомления **Дольщику** лично либо его представителю под расписку; день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.
- 7.6. Несоответствие качества Квартиры условиям настоящего Договора фиксируются Сторонами в двустороннем Акте осмотра Квартиры с указанием перечня нарушений требований о качестве передаваемой Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты.
При этом, согласно п.2 и 3 ст.720 ГК РФ **Дольщик** лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.
- 7.7. **Дольщик** обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней после устранения указанных в Акте осмотра недостатков и получения **Дольщиком** извещения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено **Дольщику** в любое время заказным письмом, с описью вложения

и уведомлением о вручении, либо иным способом связи (в т.ч. смс-информирование по номеру телефона Дольщика, указанному в реквизитах настоящего Договора).

- 7.8. В случае обнаружения при осмотре Квартиры незначительных недостатков строительства, не препятствующих использованию Квартиры по назначению в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, Дольщик принимает Квартиру по Акту приема-передачи, при этом стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков, в котором Дольщик указывает мотивированный перечень недостатков Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты. Срок устранения недостатков определяется Застройщиком с учетом характера подлежащих устранению недостатков и не может составлять более 60 (шестидесяти) рабочих дней. По устранении недостатков Стороны оформляют двусторонний акт.
- 7.9. При уклонении **Дольщика** от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.2.2 настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (в т.ч. по основаниям наличия незначительных дефектов строительства, которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению) Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний акт составляется в случае:
- если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче;
 - если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу;
 - если Дольщик присутствовал на осмотре Квартиры, но не подписал Акт приема-передачи по причинам наличия в Квартире недостатков которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению.
- 7.10. Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи на следующий день с момента наступления события, указанного в п.5.2.2 настоящего Договора (т.е. истечения срока, определенного Застройщиком для приемки Дольщиком Квартиры). При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг, налоговых платежей, расходов на содержание общего имущества Объекта и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего Акта.
- 7.11. **Застройщик** вправе передать Квартиру **Дольщику** досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приёмка-передача Квартиры осуществляется **Сторонами** в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором. При уклонении **Дольщика** от такой досрочной приёмки наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором.
- 7.12. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.2.1 Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора и сроков передачи Квартиры пропорционально увеличению сроков окончания строительства. Руководствуясь ч.2 ст. 438 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что отсутствие письменных возражений Дольщика,

направленных Застройщику заказным письмом с уведомлением в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления от Застройщика, означает его согласие с новыми сроками окончания строительства и передачи Квартиры, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

7.13. Застройщик не несет установленной Законом № 214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Законом № 214-ФЗ или настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных п.5.2.2 настоящего Договора.

8. Дополнительные условия

8.1. До государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру **Дольщик** не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки), без письменного согласования с **Застройщиком**. Самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения в Квартире возмещению **Дольщику** не подлежат.

Согласие **Застройщика** на производство данных работ **Дольщиком** означает, что **Дольщик** вправе производить данные работы в Квартире в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В случае нарушения данного обязательства **Застройщик** вправе взыскать с **Дольщика** средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, а также штраф в размере 5% (пять процентов) от цены Договора, указанной в п.3.1 Договора.

Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих компетентных органах, а также все риски перед третьими лицами при производстве ремонтных работ **Дольщиком** в Квартире до государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру лежат в полном объеме на **Дольщике**.

8.2. Уступка **Дольщиком** прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уступки **Дольщиком** прав требований по Договору **Дольщик** в течение 3 (Трёх) дней со дня уступки прав требований по Договору, должен предоставить **Застройщику** уведомление о произведённой уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

8.3. Стоимость услуг (вознаграждение) Застройщика на момент заключения настоящего договора составляет **15%** от цены Договора, определенной разделом 3 Договора, а размер денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства составляет, соответственно **85%** от цены Договора. В ходе исполнения Договора размер денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, а также

стоимость услуг (вознаграждение) Застройщика, с учетом фактических затрат на строительство Объекта, могут быть перераспределены Застройщиком, при этом стоимость услуг (вознаграждение) Застройщика не может превышать **30%** от цены Договора. Окончательная стоимость услуг (вознаграждение) Застройщика определяется с учетом фактических затрат на строительство Объекта после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры, подписываемом Сторонами в соответствии с разделом 7 Договора.

- 8.4. **Застройщик**, по доверенности от **Дольщика** осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений, для чего **Дольщик не позднее 5 (пяти) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора предоставляет **Застройщику** нотариально заверенную доверенность, все необходимые для регистрации документы, оплачивает государственную пошлину. В случае непредставления **Дольщиком** документов в установленный срок, обязательства **Сторон**, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращёнными без составления каких-либо дополнительных документов, а **Стороны** - утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и **Застройщик** будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.
- 8.5. **Дольщик** осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру за свой счёт.
Застройщик по желанию **Дольщика** за дополнительную плату оказывает услуги по подготовке и подаче документов для регистрации права собственности **Дольщика** на квартиру, что оформляется отдельным соглашением.
- 8.6. **Дольщик** даёт своё согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора, в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве. Залог в пользу **Дольщика** не распространяется на находящиеся и (или) возводимые на данном земельном участке иные объекты недвижимости (в т.ч. другие жилые дома).
- 8.7. **Дольщик** ознакомлен с проектной и иной документацией, ознакомление с которой необходимо ему в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего Договора **Дольщику** предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире.
- 8.8. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие изменения признаются **Сторонами** допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий, изложенных в п.п. 3.5, 3.6 Договора.
- 8.9. Существенным изменением размера передаваемой **Дольщику** Квартиры **Стороны** определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора.
- 8.10. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 8.8.-8.9 Договора, в рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной

документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры и Объекта изменения, производимые **Застройщиком** в Объекте, в том числе его этажность, в Квартире, без их согласования (уведомления) с **Дольщиком**, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. При формулировании условий настоящего пункта Стороны исходят из того обстоятельства, что согласно п. 2 ст.21 Закона №214-ФЗ Дольщик вправе в любое время ознакомиться с проектной документацией строящегося Объекта, а также всеми внесенными в нее изменениями, письменно известив Застройщика о своем желании ознакомиться с проектной документацией не ранее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты такого ознакомления.

- 8.11. **Застройщик** осуществляет строительство Объекта и Квартиры на основании проектной документации. Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество Объекта и Квартиры.
- 8.12. **Дольщик** дает свое согласие на изменение границ земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, в том числе на образование нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного участка, и на последующую регистрацию прав собственности **Застройщика** на вновь образованные (преобразованные) земельные участки
- 8.13. Исполнение **Застройщиком** обязательств по Договору обеспечивается залогом в порядке ст.13 Закона №214-ФЗ, а также страхованием гражданской ответственности **Застройщика** в соответствии с требованиями ст. 15.2 Закона №214-ФЗ за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору. Условия страхования и сведения о страховой организации опубликованы в проектной декларации, указанной в п.1.4 настоящего Договора.
- 8.14. **Стороны** пришли к соглашению, что иски Застройщика к Дольщику могут быть предъявлены в Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга, либо суд по месту нахождения **Застройщика**.
- 8.15. **Дольщик** поручает **Застройщику** передать построенные с использованием средств **Дольщика** внешние инженерные сети и иные объекты внешней инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (в т.ч. при отказе указанных организаций принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).
- 8.16. Застройщик вправе использовать денежные средства Дольщика на цели, указанные в ст.18 Закона №214-ФЗ.

9. Ответственность Сторон

- 9.1. **Стороны** несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.2. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, а также по независящим от Застройщика причинам, к которым могут относиться в частности действия/бездействия согласующих организаций осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.
- 9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.
- 9.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы **Сторона**, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную **Сторону** в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.
- 9.5. В случае задержки выполнения **Застройщиком** своих обязательств, предусмотренных п.п.2.2, 5.1.6 Договора, связанной с подключением дома к инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам по вине третьих лиц, **Застройщик** освобождается от ответственности при условии наличия факта обращения **Застройщика** или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.
- 9.6. В случае нарушения **Дольщиком** установленных в п.3.4 Договора сроков платежей, все внесенные в дальнейшем **Дольщиком** в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек **Застройщика** на получение исполнения, затем в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части - в счет погашения задолженности. **Застройщик** имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований, вытекающих из Договора.
- 9.7. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств **Дольщика** в депозит нотариуса, в случае возникновения такой необходимости, либо в случаях, предусмотренных п.5 ст.9 Закона №214-ФЗ, будет нести **Дольщик**. Расходы по оплате стоимости услуг нотариуса будут автоматически вычтены **Застройщиком** из подлежащих возврату **Дольщику** сумм и перечислены нотариусу. **Дольщик** получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.
- 9.8. В случае нарушения **Дольщиком** сроков исполнения обязательств, указанных в п.п.5.2.2, 5.2.6, п.7.7 настоящего Договора, **Застройщик** вправе начислить **Дольщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, а также требовать возмещения убытков.

9.9. В случае нарушения Дольщиком сроков исполнения обязательств, указанных в п.5.2.7 настоящего Договора, Застройщик вправе начислить Дольщику штраф в размере 5 (пять) процентов от цены Договора, а также требовать возмещения убытков.

10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, либо по основаниям, предусмотренным законодательством.

В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика по любым основаниям, уведомление об отказе от исполнения договора должно быть направлено Дольщиком Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, как это предусмотрено требованиями ч.4 ст.9 Закона №214-ФЗ. Стороны пришли к соглашению, что нарушение требования по способу уведомления Дольщиком Застройщика об одностороннем отказе от исполнения договора является основанием считать, что уведомление не доставлено и не получено Застройщиком.

10.3. Дольщик имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Дольщика расторжение настоящего Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации. Застройщик производит возврат внесенных Дольщиком денежных средств за вычетом суммы, выступающей в качестве отступного, составляющей 20 (двадцать) процентов от общего размера долевого взноса, в течение сроков, установленных действующим законодательством. Сумма отступного включает в себя компенсацию накладных расходов Застройщика, понесенных им в связи с заключением настоящего Договора и его государственной регистрацией, расходов Застройщика по выплате вознаграждения агенту в связи с заключением настоящего Договора, а также иных расходов Застройщика, связанных с заключением настоящего Договора.

10.4. Условие настоящего договора об отступном, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматривается Сторонами как включенное в текст договора отдельное соглашение о выплате отступного в случае отказа Дольщика от своих обязательств по Договору, которое вступает в силу с даты государственной регистрации настоящего Договора.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора возврат денежных средств Дольщику (за исключением случая, указанного в п.7 ст.9 Закона №214-ФЗ) осуществляется Застройщиком за вычетом сумм пеней, неустоек и штрафов.

10.6. Договор составлен и подписан в **трёх экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

10.7. В случае изменения реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором,

банковских реквизитов) **Сторона**, у которой произошли изменения, обязана в **десятидневный срок** письменно уведомить другую **Сторону** по Договору. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у **Дольщика** на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания **Дольщика** по адресу, отличному от адреса регистрации **Дольщик** обязан указать в Договоре или в письме в адрес **Застройщика** адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

10.8. Дольщик предоставляет согласие на получение информации, касающейся порядка передачи квартир (п.7.7 настоящего Договора), а также иной информации, связанной с исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору, посредством смс-рассылки.

10.9. Стороны пришли к соглашению, что информация и уведомления Застройщика, размещенные на его интернет-сайте [Объект, #Сайт объекта#], имеют официальный характер и считаются полученными Дольщиком с момента их размещения.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Остров»

Адрес: 191186, г. Санкт-Петербург,

ул. Миллионная, дом 8, литер А,

помещение 17 Н

ИНН 7841046574, КПП 784101001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810700202447800

в ПАО"ВИТАБАНК", г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000758

БИК 044030758

Дольщик:

_____/Макаров Ю.В./

МП

_____ / _____ /

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____

Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией

Тип здания	Колонно-стенная конструктивная система
Вид здания	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным паркингом
Назначение здания	Жилое
Этажность здания	1, 2, 8, 10, кол-во подземных этажей 1
Общая площадь здания	89 808,78 кв.м.
Материал наружных стен здания	Колонны надземной части - монолитный железобетон; наружные несущие стены: Монолитный ж/б 250 мм. Минераловатный утеплитель 160 мм. Облицовочный кирпич 120 мм.
Материал поэтажных перекрытий здания	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности здания	В (высокий)
Класс сейсмостойкости здания	Отсутствует
Назначение квартиры	Жилое помещение
Условный номер	
Строительные оси	
Этаж	
Межквартирные перегородки	Кирпич толщ. 250 мм. или монолитный ж/б толщ. 200 мм.
Межкомнатные перегородки	Силикатные пазогребневые блоки толщ.100 мм.
Внутренние перегородки в с/у	2-хслойные: Силикатные пазогребневые блоки Минеральная вата – 50мм Влагостойкий гипсовый пазогребневый блок
Количество комнат	
Количество помещений вспомогательного назначения	
Количество лоджий, веранд, балконов, террас	
Общая площадь (за исключением площадей балконов и/ или лоджий и/или террас)	
Жилая площадь	
Комната	
Комната	
Холл	
Кухня-гостиная	
Лоджия	
С/у	
С/у	
Гардероб	
Окна	Двухкамерный стеклопакет
Входная дверь	Металлическая
Межкомнатные двери	Проектом не предусмотрены
Полы	Ц/п стяжка М150 с армированием сеткой 5ВР-1 с ячейкой 100*100 мм. – 40 мм. легкий бетон – 20 мм. звукоизоляция Изолон – 20 мм.
Стены	Перетирка по монолиту, затирка швов по пазогребневым перегородкам
Отделка	Проектом не предусмотрена

Сантехника
Теплоснабжение

Проектом не предусмотрена установка сантехнических приборов
Система отопления – поквартирная двухтрубная. Разводка
трубопроводов от коллектора до квартиры в стяжке пола
Радиаторы – панельные, стальные с нижним подключением
Проектом не предусмотрена разводка труб водоснабжения по
квартире. На ответвлениях от стояка устанавливается запорная,
измерительная, регулирующая арматура.

Сантехническая разводка

Электроснабжение
Дополнения к характеристикам

Застройщик:

Дольщик:

_____/Макаров Ю.В./

_____/_____/

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____

Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта:

Этаж:

Планируемая площадь Квартиры: общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии):

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

Графическое изображение мебели и оборудования приведено только в качестве примера.

Застройщик:

_____/Макаров Ю.В./

Дольщик:

_____/_____/