

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
**к договору № Ш/432 () – участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**по адресу: г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, участок 432**

город Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕДА»** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице генерального директора Храмова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем, «**Дольщик**» с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», (индивидуально – «**Сторона 1**» - Застройщик, «**Сторона 2**» - Дольщик) заключили настоящие дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ . № Ш/432( )- (далее по тексту «**Соглашение**») о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером **78:42:1850206:61**, общей площадью **12 261 кв. м** (двенадцать тысяч двести шестьдесят один) кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, участок 432, Категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования - для размещения жилого дома (жилых домов). Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, номер государственной регистрации права 78:42:1850206:61-78/006/2019-62 от 25.07.2019. В отношении Земельного участка зарегистрировано обременение: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве включённые реестр требований участников строительства по передаче жилых помещений застройщика-должника Закрытого акционерного общества «**ФИРМА «ПЕТРОТРЕСТ-МОНОЛИТ»** (ИНН 7806107418 ОГРН 1027804192591).

**Многоквартирный дом - 1-й этап - многоквартирный дом Корпус 1** - объект незавершённого строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2182, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, участок 432, номер государственной регистрации права собственности 78:42:1850206:2182-78/006/2019-8 от 25.07.2019 входящий в состав Жилого комплекса в соответствии с проектной документацией.

**Корпус 1:**

Вид: многоквартирный дом,

Назначение: жилое,

Количество этажей: 6 ,

Общей площадью: 6070,6 кв. м.;

Площадь застройки: 1 081,2 кв. м.

Материал наружных стен: кирпич,

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,

Сейсмостойкость 5 и менее баллов,

Энергоэффективность В.

**Объекты долевого строительства** - жилые помещения (квартиры), являющиеся структурно-обособленным помещением согласно проектной документации, состоящие из одной или нескольких комнат обеспечивающие возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием строящегося (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее – «**Квартиры**»), а также общее часть земельного участка, на которой расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанной части земельного участка объекты. Границы и размер части Земельного участка, на которой расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

**Проектная площадь Квартиры** - общая площадь Квартиры, определённая в соответствии с Проектной документацией.

В случае, если частью квартиры являются лоджия, веранда, балкон, терраса, под Проектной площадью квартиры понимается общая приведённая площадь квартиры, определённая в соответствии с Проектной документацией как сумма общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным органом государственной власти на момент заключения Договора.

**Фактическая площадь Квартиры** - общая площадь Квартиры, включающая в себя сумму площадей всех частей Квартиры, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также балконы, лоджии, террасы, веранды (с учётом понижающих коэффициентов), которая определяется по результатам обмеров, произведённых уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

**Проектная документация** - документация по строительству жилого комплекса из 3-х жилых многоквартирных домов, разработанная ООО «ППФ «А. Лен» шифр 1419-2010, 2020, получившее положительное заключение экспертизы проектной документации регистрационный номер заключения № 78-1-4-0664-10 от 30.09.2010 года, № 78-2-1-3-020532-2021 от 23.04.2021 года.

**Разрешение на строительство** - документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Жилого комплекса состоящего из 3-х корпусов многоквартирных жилых домов (три этапа строительства) на Земельном участке. Срок завершения строительства Многоквартирного дома определяется датой

окончания срока действия разрешения на строительства, указанный срок может быть изменён в соответствии с действующим законодательством РФ

**Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и Проектной документации.

**Застройщик** – юридическое лицо имеющие на праве собственности земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства (Дольщик)** - физическое лицо или юридическое лицо, включённое в реестр требований участников строительства по передаче жилых помещений застройщика - должника Закрытого акционерного общества «ФИРМА «ПЕТРОТРЕСТ-МОНОЛИТ» (ИНН 7806107418 ОГРН 1027804192591) на основании определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга по делу № А56-41388/2014.

**Акт приёма-передачи** - акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства.

## ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

При заключении договора Стороны руководствовались:

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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»).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05 февраля 2019 года Делу № А56-41388/2014 «О Передаче приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Леда» (ОГРН 1027810290750, ИНН 7826077472,) обязательств застройщика и имущества застройщика закрытого акционерного общества «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591,ИНН 780610741.)

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 мая 2019 года (резюмирующая часть объявлена 14.05.2019) согласно которому Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.02.2019 по делу № А56-41388/2014 оставлено без изменения (далее по тексту Постановление Арбитражного суда).

пунктом 8 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее «ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), согласно которому на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика конкурсный управляющий заключает с приобретателем договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону

Договором № 1 о передаче земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 21 мая 2019 года с приложениями.

Реестром требований участников строительства по передаче жилых помещений застройщика- должника Закрытого акционерного общества «ФИРМА «ПЕТРОТРЕСТ-МОНОЛИТ» (ИНН 7806107418 ОГРН 1027804192591).

Протоколами собрания кредиторов Закрытого акционерного общества «ФИРМА «ПЕТРОТРЕСТ-МОНОЛИТ» № 4 от 28 октября 2016 года, № 6 от 7 июня 2017 года.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по Делу № А56-41388/2014/тр. от

Разрешением на строительство №78-16008321-2010 от 08.02.2012, внесены изменения Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30 июня 2021 года. Срок действия разрешения до 30 июля 2023 года. Срок завершения строительства Многоквартирного дома определяется датой окончания срока действия разрешения на строительства, указанный срок может быть изменён в соответствии с действующим законодательством РФ

Опубликованной и размещённой проектной декларацией на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: Интернет на сайте [Leda-stroy@mail.ru](mailto:Leda-stroy@mail.ru) на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>). При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. В соответствии с Соглашением Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок завершить строительство Многоквартирного дома – 1 этап, Корпус 1 расположенного на Земельном участке по строительному адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, участок 432 и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные Договором.

1.2. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счёт собственных, привлекаемых от Участника долевого строительства и иных лиц средств, обеспечить строительство Многоквартирного дома и производить финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Многоквартирного дома.

1.3. При выполнении своих обязательств Участником долевого строительства в соответствии с условиями Соглашения Застройщик обязан в предусмотренные Соглашением сроки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в построенном Многоквартирном доме, а именно:

1.3.1. Квартиру со следующими характеристиками:

Предварительный № Квартиры	Корпус (Этап)	Этаж	Номер подъезда	Строительные оси	Количество комнат	Общая площадь, м <sup>2</sup> (за искл. площади лоджии/балкона)	Площадь лоджии с понижающим коэф.0,5 площадь балкона с понижающим коэф. 0,3	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Проектная площадь, м <sup>2</sup>

Назначение Квартиры - жилое.

Местоположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено в Приложении №2 к Договору.

После завершения строительства Многоквартирного дома Стороны уточняют фактическую площадь Квартиры на основании результатов обмеров, произведённых уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

1.3.2. Долю в праве общей собственности на общее имущество (включая долю в земельном участке, на котором расположен Объект с элементами озеленения и благоустройства), которая пропорциональна размеру общей площади передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.4. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Квартиры может отличаться от Проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3.1 Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Квартиры.

Уточнение Фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров, произведённых уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

Стороны признают, что отклонение Фактической площади Квартиры от проектной, указанной в п. 2.3.1 Договора, в пределах 5% от проектной площади Квартиры, не является нарушением Договора и не признается существенным изменением размера Квартиры. При этом будет производиться перерасчёт цены Договора по правилам, указанным в п. 2.6 Договора.

1.5. Разрешение на ввод в эксплуатацию, подписанные Сторонами Акта приёма-передачи, предусмотренный п. 4.2 Договора, и Акт, подтверждающий выполнение Участником долевого строительства всех финансовых обязательств перед Застройщиком, являются основанием для возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и долю в праве общей собственности на Общее имущество.

1.6. Застройщик действует с целью реализации законных прав участника строительства и исполнения вступивших в силу определений Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Лен. области.

1.7. Застройщик гарантирует, что с момента заключения настоящего Соглашения без согласия Участника долевого строительства не будут совершаться сделки, вследствие которых у третьих лиц могут возникнуть права на Квартиру.

1.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Дольщика с момента полного исполнения им обязательств в соответствии с условиями настоящего Соглашения, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

## 2. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Стороны пришли к соглашению, что стоимость объекта долевого строительства (далее - «Цена Договора») определяется оплаченной участником строительства суммой денежных средств, включённой в реестр требований о передаче жилых помещений ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» исключительно в части внесённой денежной суммы по договору долевого участия с предыдущим застройщиком ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» согласно Определению Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Лен. области по делу № А56-41388/2014/тр.111, в размере: и подлежит изменению в случаях, предусмотренных пунктом 2.3. Соглашения.

Цена Договора определяется как произведение размера Проектной площади Квартиры на цену 1 (Одного) квадратного метра площади Квартиры.

Цена 1 (Одного) квадратного метра площади Квартиры составляет **000 (шестьдесят восемь)** рублей.

Цена Договора включает в себя стоимость всех затрат на строительство Многоквартирного дома,

пропорционально доле Участника долевого строительства в праве общей собственности на Общее имущество, в том числе стоимость услуги Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного дома.

2.2. Оплата Цены Договора производится в рублях на расчётный счёт открытый Застройщиком уполномоченном банке БАНК ДОМ.РФ. После оплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объёме (с учётом изменения по итогам определения Фактической площади Квартиры по результатам обмеров, произведённых уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома) Застройщик обязан выдать Участнику долевого строительства, Акт, подтверждающий выполнение Участником долевого строительства всех финансовых обязательств перед Застройщиком.

2.3. Изменение Цены Договора, указанной в пункте п. 2.1 Договора, производится Сторонами после получения результатов инвентаризационных фактических обмеров, произведённых уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

2.4. Оплата цены Договора осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

2.4.1. Сумма денежных средств в размере **рублей** внесённая в Реестр требований участников строительства по передаче жилых помещений застройщика - должника Закрытого акционерного общества «ФИРМА «ПЕТРОТРЕСТ-МОНОЛИТ» (ИНН 7806107418 ОГРН 1027804192591) зачитывается Застройщиком в счёт оплаты Цены Договора.

2.4.2. Если в результате проведения инвентаризационных фактических обмеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что Фактическая площадь Квартиры больше указанной в п. 1.3.1. Соглашения, то Стороны производят взаиморасчёты, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 2.1. Соглашения. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику стоимость разницы между площадью квартиры по Договору и площадью квартиры по результатам инвентаризационных фактических обмеров Квартиры В целях осуществления перерасчёта Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере согласно п.2.1. настоящего Соглашения. В случае изменения фактической площади Квартиры до 1-го (Одного) квадратного метра площади взаиморасчёты между Сторонами не производятся.

2.4.3. Оплата Цены Договора должно быть произведено в порядке определённом в настоящем Соглашении, либо иным не противоречащим закону способом.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Обеспечить создание всех общих помещений и оборудования Многоквартирного дома, а также Объекта долевого строительства, в соответствии с техническими регламентами, СНиП, прочими нормативными требованиями, Проектной документацией и Разрешением на строительство

3.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

3.1.3. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в соответствующих разрешениях.

3.1.4. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, указанный в п.4.2 Договора, по Акту приема-передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

3.1.5. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию направить в Росреестр все необходимые документы, включая Разрешение на ввод в эксплуатацию, необходимые для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению Участником долевого строительства правоустанавливающих документов на Квартиру и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов

3.1.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.7. Одновременно с передачей Квартиры передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры.

#### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. До момента окончания строительства Многоквартирного дома самостоятельно вносить в Проектную документацию изменения, не затрагивающие указанные в Приложении № 1 и Приложении № 2 характеристики и планировку Квартиры.

3.2.2. Привлекать новых участников долевого строительства, однако Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в Договоре, не будет служить предметом сделок с новыми участниками долевого строительства, за исключением случая, предусмотренного п. п. 7.3. и 7.5 Договора.

3.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

#### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Оплатить Цену Договора в размере и порядке, предусмотренном в разделе 2 Договора.

3.3.2. Принять от Застройщика по Акту приёма-передачи Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора. Стороны признают, что приёмом Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том

числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3.3. Нести бремя содержания Квартиры и Общего имущества, оплачивать коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение, водоснабжение), вывоз бытовых отходов, охрану Многоквартирного дома, иные эксплуатационные расходы со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.7, 4.11 Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

Перечень, размер, условия и порядок таких платежей будут установлены отдельным договором между Участником долевого строительства и управляющей компанией. Указанный договор заключается на период со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента определения общим собранием собственников помещений формы управления многоквартирным домом.

3.3.4. Не обеспечивать исполнение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащих ему по Договору прав, а также иным образом обременять указанные права без предварительного письменного согласия Застройщика до оформления в установленном законом порядке права собственности Участником долевого строительства на Квартиру.

3.3.5. В течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты изменения у Участника долевого строительства адреса места жительства, почтового адреса, паспортных данных, контактных телефонов письменно известить Застройщика об указанных изменениях и сообщить новые данные.

При несообщении об указанных изменениях корреспонденция, отправляемая по последнему известному Застройщику почтовому адресу и реквизитам, считается надлежащим образом доставленной. Участник долевого строительства, не сообщивший об изменении указанных реквизитов, несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

3.3.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников в Многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

3.3.7. Сообщить Застройщику реквизиты для осуществления возврата денежных средств в случае, предусмотренном условиями Договора и/или законодательства РФ.

3.3.8. Уступить право требования по Договору или по отдельным обязательствам, вытекающим из него только с письменного предварительного согласия Застройщика в порядке, установленном п. 3.4.2 Договора.

3.3.9. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

#### **3.4. Участник долевого строительства имеет право:**

3.4.1. Получать у Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объёме выполнения работ.

3.4.2. С письменного согласия Застройщика, уступить своё право требования (переводить долг), вытекающее из Договора в редакции настоящего Соглашения, третьим лицам, а также привлекать третьих лиц для выполнения его условий. Уступка прав и (или) перевод долга по Договору в редакции настоящего Соглашения признаются действительными, если оформлены в виде трёхстороннего соглашения о перемене стороны в Договоре, где в качестве сторон выступает новый участник долевого строительства, Участник долевого строительства и Застройщик. Уступка Участником долевого строительства права требования (перевод долга) по Договору допускается с момента государственной регистрации Соглашения до момента подписания Акта приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.4.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

3.5. Участник долевого строительства не вправе до государственной регистрации права собственности на Квартиру производить в Квартире перепланировки, переоборудования, изменения в несущих конструкциях, иные переделки, в том числе в системах электро-, тепло-снабжения и на межквартирных стояках горячего, холодного водоснабжения и канализования, а также производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы. В случае нарушения указанного обязательства Застройщик взыскивает с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения Квартиры в состояние, предусмотренное проектом, при этом стоимость самовольно выполненных Участником долевого строительства неотделимых улучшений в Квартире возмещению не подлежит.

### **4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1 Плановый срок окончания строительно-монтажных работ и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до 30 июля 2023 года.

4.2 Срок передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства - в течение 6 (Шести) месяцев после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства.

Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента

подписания Акта приема-передачи.

В Акте приема-передачи указывается дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению сторон.

4.3 Бремя содержания Квартиры и Общего имущества (включая оплату коммунальных услуг, вывоз бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы), а также риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи.

4.4 Застройщик, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в абзаце первом п.4.2 Соглашения, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - «Сообщение о готовности»).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в реквизитах сторон Соглашения, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.5 Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств согласно условиям настоящего Соглашения. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Многоквартирного дома Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему иной квартиры меньшей площади в Многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве Цены Договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму.

Если обязательства по оплате Цены Договора исполнены Участником долевого строительства после истечения срока, установленного абзацем первым п. 4.2 Договора, и Застройщиком не принято решение о расторжении Договора, Застройщик будет обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств.

4.6 Участник долевого строительства, получивший Сообщение о готовности, обязан явиться для осмотра Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности. По результатам осмотра Квартиры Стороны составляют акт технического осмотра.

4.7 В случае отказа от осмотра или уклонения от осмотра Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 4.8 Соглашения по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления Участнику долевого строительства Сообщения о готовности Застройщик вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства с отметкой о неявке Участника долевого строительства (отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства).

Односторонний Акт приема-передачи может быть составлен только в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом бремя содержания Квартиры и Общего имущества (включая оплату коммунальных услуг, вывоз бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы) и риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.8 При несоответствии состояния Объекта долевого строительства условиям настоящего Соглашения, требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, Участник долевого строительства указывает такие несоответствия в акте технического осмотра, с подробным перечислением недостатков, подлежащих устранению, и указывает в нем разумный срок для устранения недостатков. В случае если выявленные недостатки не являются существенными и не препятствуют использованию Квартиры по назначению, Участник долевого строительства подписывает Акт приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 4.10 Договора.

4.9 После устранения существенных недостатков Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Сообщения об устранении недостатков и готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче повторно осмотреть Квартиру с участием представителя Застройщика и составить совместно с Застройщиком повторный акт технического осмотра.

4.10 Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня подписания акта технического осмотра обязан явиться в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёма Объекта долевого строительства в случае подписания им акта технического осмотра (повторного акта технического осмотра) без претензий.

4.11 В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней после подписания Акта технического осмотра для подписания Акта приёма-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (Восьмой) день со дня подписания Участником долевого строительства акта технического осмотра, о чем Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном п. 4.7 Соглашения

4.12 Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счёт осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру. В указанном случае Стороны подписывают соглашение, в котором предусматривают порядок и срок подачи документов на регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также вознаграждение Застройщика за оказываемую дополнительную услугу.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном п. 1.3 Соглашения, а также Приложением № 1 к Соглашению, качество которого соответствует условиям Соглашения, требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, не входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, не входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта и (или) переоборудования (переустройства и (или) перепланировки), проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения (действий и/или бездействий), правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. В случае обнаружения в гарантийный период недостатков в Объекте долевого строительства, то есть отступлений от условий Договора и (или) указанных в п. 5.1 обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или иных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Стороны составляют акт, в котором фиксируют несоответствие состояния Объекта долевого строительства вышеупомянутым условиям, с подробным перечислением недостатков, подлежащих устранению, и указывают в нем разумный срок для устранения недостатков. В этом случае Застройщик обязан безвозмездно устранить выявленные недостатки в согласованный в акте срок.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на дату соответствующего нарушения обязательств виновной Стороной.

## **7. ПОРЯДОК Внесения изменений в Соглашение и его расторжение**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Соглашением.

7.2.1. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке путём направления письменного уведомления Участнику долевого строительства отказаться от исполнения Соглашения в случае существенного нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных в Соглашении, в соответствии с положениями п.7.4 Договора. Под существенным нарушением Участником долевого строительства условий Соглашения, влекущим за собой право Застройщика отказаться от исполнения Соглашения, подразумевается, когда право Застройщика на отказ от Договора предусмотрено законодательством, действующим на дату совершения Участником долевого строительства соответствующего нарушения.

7.3. В случае наличия оснований, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости устранения нарушения и о последствиях неисполнения такого требования. Соглашение (Договор) считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от его исполнения по почте заказным письмом с описью вложения, которое не может быть направлено ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления письменного предупреждения, указанного в настоящем пункте, и при условии неисполнения Участником долевого строительства требования (в том числе и о погашении задолженности).

7.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном бесспорном порядке, без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора в редакции настоящего Соглашения, отказаться от его исполнения в случае существенного нарушения Застройщиком условий, предусмотренных в Договоре в редакции настоящего Соглашения. Под существенным нарушением Застройщиком условий Договора в редакции настоящего Соглашения подразумевается следующее:

7.5.1. неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 4.2 Договора, на 2 (Два) месяца, при отсутствии вины Участника долевого строительства;

7.5.2. неисполнение Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению в согласованный Сторонами срок недостатков, выявленных при передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.8 Договора, с просрочкой более чем на 1 (Один) месяц;

7.5.3. Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства подразумевается такое отступление от характеристик, предусмотренных условиями настоящего Соглашения, требований технических регламентов, Проектной документации, градостроительных регламентов, протоколов и (или) иных обязательных требований, которое делает невозможным его использование по прямому назначению в качестве жилого помещения и не может быть устранено Застройщиком. Факт наличия отступлений должен быть подтвержден заключением независимой экспертной организацией, кандидатура которой согласовывается Сторонами.

7.6. В случае отказа Участника долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора в редакции настоящего Соглашения по изложенным в п. 7.5 Соглашения основаниям, считается расторгнутым со дня получения Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в редакции настоящего Соглашения. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. Застройщик в случае расторжения Договора в редакции настоящего Соглашения по основаниям, предусмотренным п. 7.5 Соглашения, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты расторжения Договора в редакции настоящего Соглашения и обращения Участника долевого строительства к Застройщику за получением денежных средств обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

7.8. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3 Соглашения а, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченным им в счёт Цены договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счёт Цены договора, Застройщик после истечения указанного срока, имеет право зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса согласно п.7.12 Соглашения.

7.9. Договор в редакции настоящего Соглашения, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменной форме. При отсутствии вины Застройщика и/или при наличии его согласия на расторжение Договора в редакции настоящего Соглашения Застройщик освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства. На основании соглашения о расторжении Договора в редакции настоящего Соглашения с Участником долевого строительства Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счёт Цены Договора.

7.10. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, не указанным в Федеральном законе 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», Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счёт Цены Договора, за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора.

7.11. В случае расторжения Договора в редакции настоящего Соглашения или отказа от его исполнения Участник долевого строительства утрачивает право на оформление в собственность Квартиры.

7.12. Стороны соглашаются, что если 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» Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих



расходов.

7.13. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все возникающие разногласия и споры, связанные с Договором в редакции настоящего Соглашения, путем переговоров.

8.2. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ**

9.1. Настоящие Соглашение подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее по тексту - «Управление Росреестра»), вступает в силу с момента такой регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания. Стороны договорились приложить все усилия к тому, чтобы зарегистрировать настоящие Соглашение и оказывать любое возможное содействие друг другу в ходе такой регистрации.

9.2. Соглашение действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Соглашением, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

9.3. Настоящее Соглашение не может быть изменено или дополнено иным образом, кроме как соглашением, оформленным в письменной форме, подписано Сторонами и надлежащим образом зарегистрировано в Управлении Росреестра. Любые предлагаемые изменения, поправки или дополнения в настоящее Соглашение, не оформленные в письменной форме и не зарегистрированные в Управлении Росреестра за подписью Сторон, считаются ничтожными.

9.4. Если любой Раздел настоящего Соглашения или любое положения или условие любого раздела признаны ничтожным, недействительным или неисполнимым, полностью или частично, остальные разделы и незатронутые положения или условия любых других разделов, которые содержат некоторые ничтожные, недействительные или неисполнимые положения или условия, тем не менее, остаются действительными и имеющими силу и толкуются, как если бы настоящее Соглашение было заключено без таких ничтожных, недействительных или неисполнимых разделов, положений или условий. Любой раздел, условие или положение настоящего Соглашения, признанный иным образом ничтожным, недействительным или неисполнимым, толкуется или изменяется с тем, чтобы изменить, внести поправки или модифицировать любое такое условие или положение, чтобы сделать его действительным, законным и исполнимым, и при этом придать максимальную силу первоначальной цели или результату сторон, без создания каких-либо ничтожных, недействительных или неисполнимых положений, или условий.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Ни одна из Сторон не несёт ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая военные действия, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также любые запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия Договора, в том числе изменения действующего законодательства, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

10.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

10.3. В случае, если форс-мажор длится более 3 (Трёх) месяцев, Договор, может быть, расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь права на возмещение другой Стороной убытков, являющихся следствием такого расторжения Договора.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все уведомления, предупреждения или согласования, которые могут потребоваться или требуются для предоставления по Соглашению, составляются в письменном виде и вручаются лично под расписку либо направляются заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресам, указанным ниже. Все Уведомления считаются действительными и полученными на день личного вручения или на день доставки заказной почтой по адресу получателя, указанному в настоящем Соглашении, при доставке в любой День в обычные рабочие часы либо на следующий рабочий День при доставке не в обычные рабочие часы. Уведомление, направленное посредством электронных средств связи, считается полученным на следующий рабочий День после даты направления.

11.2. Участник долевого строительства даёт своё согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных

данных, включающих, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(е) телефон(ы). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение.

11.3. Настоящим Стороны устанавливают и подтверждают, что Застройщик (Сторона 1) не является, правопреемником должника - ЗАО «Фирма Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418) и не отвечает по его обязательствам за исключением одного обязательства - удовлетворения требования Участников строительства включённых в реестр требований о передаче жилых помещений построенного Объекта долевого строительства.

11.4. Настоящим Стороны подтверждают, что с момента государственной регистрации в Росреестре Договора все предыдущие соглашения перестают быть действительными, и теряет юридическую силу. Все юридически значимые обстоятельства рассматриваются Сторонами исключительно согласно условиям настоящего Соглашения.

11.5. Настоящие Соглашение (Договор в редакции настоящего Соглашения) и документы, упомянутые в нем, представляют собой исчерпывающую договорённость и соглашение Сторон в отношении предмета, условий и обязательств настоящего Соглашения и отменяют все предыдущие соглашения и договорённости. Все приложения к настоящему Соглашению включены путём отсылки к ним и являются частью настоящего Соглашения.

11.6. Во всем, что не предусмотрено Договором редакции настоящего Соглашения, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. Соглашение составлено и подписан в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один - для Управления Росреестра и один

- для Исполняющего Банка.

11.8. Неотъемлемыми частями Соглашения являются следующие приложения:

- Приложение № 1 - «Характеристика Квартиры» - на 1 листе;

- Приложение № 2 - «Местоположение Квартиры на плане Многоквартирного дома» - на 1 листе.

<i>Заклячая настоящий договор, Участник строительства подтверждает, что ознакомился с условиями всех юридически значимых документов, в том числе перечисленных в настоящем Договоре и информацией, относящейся к строительству Объекта. Претензий и возражений не имеет, правовые последствия совершаемых действий ему понятны и разъяснены.</i>	<hr/>
--	-------

#### АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик (Сторона 1):**  
**ООО «ЛЕДА»**

**Дольщик (Сторона 2):**

Генеральный директор:

\_\_\_\_\_ А. Г. Храмов

Тел. +7

\_\_\_\_\_

## ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Согласно Проектной документации Квартира состоит из:

Количество комнат – шт. :

- Жилая комната – м2;
- Жилая комната – м2;

Кухня - м2

Коридор – м2;

Ванная комната – м2;

Сан. узел – м2;

Балкон – . м2 (с коэф. 0,3 – м2)

Квартира передаётся Участнику долевого строительства без отделки, в следующем техническом состоянии согласно Проектной документации:

- Установка оконных блоков со стеклопакетами;
- Установка входной двери;
- Устройство гидроизоляции в санузлах и ванной комнате;
- Устройство цементно-песчаной стяжки (жилые комнаты, прихожая, коридор);
- Монтаж канализационных стояков с установкой тройников и заглушек без прокладки лежаков к сантех оборудованию;
- Монтаж систем отопления в соответствии с Проектной документацией (пристроенная газовая котельная);
- Монтаж сетей холодного и горячего водоснабжения с установкой счётчиков учёта воды в соответствии с Проектной документацией;
- Монтаж внутренней разводки электроснабжения с установкой электротехнической оборудование производства СНГ, в соответствии с Проектной документацией;
- Прокладка силового кабеля на кухню для электроплиты с установкой розетки;
- Установка квартирного щитка со счётчиком учёта электроэнергии;
- Штукатурка стен за радиаторами отопления;
- Разводка сетей радиофикации с установкой 2-х радиоточек в квартирах (кухня+смежная комната);
- Разводка телевизионных антенн и сетей телефонизации до этажного щита в общем коридоре.

Застройщик: ООО «ЛЕДА»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ А.Г. Храмов

\_\_\_\_\_

**Местоположение Квартиры на плане Многоквартирного дома**

1-й этап - многоквартирный дом Корпус 1 - объект незавершённого строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2182, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, участок 432,

Застройщик: ООО «ЛЕДА»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ А.Г. Храмов

\_\_\_\_\_