

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Санкт-Петербург

02 марта 2018г.

**ООО «УСП»**, ИНН 7813248000 КПП 781301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 31.03.2016г., основной государственный регистрационный номер 1167847160568, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009498302, находящееся по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Губко Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

**ООО «РосСтройИнвест»**, ИНН 7813475980, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 05 июля 2010г., свидетельство о государственной регистрации серия 78 №007767338, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером 1107847210657, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17, литера С, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Калининой Валентины Ивановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок (далее по тексту - **«Участок»**) площадью 63 080 кв.м., кадастровый номер 78:34:0428601:1343, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), а Покупатель обязуется принять Участок и оплатить его стоимость.

Стороны договорились считать существенным условием настоящего Договора условие о возникновении залога (ипотеки) в силу закона: в соответствии с пп.5.2-5.3 Договора с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок в Едином государственном реестре прав на недвижимость Участок считается находящимся в залоге (ипотеке) в силу закона у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), корреспондентский счет №30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу, БИК 046577674, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195. (далее – **«Банк-кредитор»**) на основании ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г. В соответствии с п.2 ст.53 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Участок; при этом возникновение у Покупателя права собственности на Участок без одновременной государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании закона, не допускается.

1.2. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка №2018-1/ЗУ32 от 17 февраля 2018г. (номер регистрации 78:34:0428601:1343-78/038/2018-5 от 21.02.2018г.).

1.3. Сведения об обременения (ограничениях) права, зарегистрированных в ЕГРН в отношении Участка на дату заключения настоящего Договора:

- ипотека в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ИНН 7831000027 (далее – «Банк») на основании Договора об Ипотеке № 0135-16-004400-И от 01.09.2016 года сроком с 08.09.2016г. по 30.08.2019г. (номер регистрации 78-78/038-78/080/015/2016-219/1 от 17.10.2016г.); ипотека в пользу Банка на основании Договора об Ипотеке № 0135-17-023932-2 от 22.12.2017 года (сроком до 08.05.2019 года) (номер регистрации 78:34:0428601:1343-78/038/2018-1 от 16.01.2018);

- охранный зона воздушных линий электропередачи площадью 11 229 кв.м. (номер регистрации 78-78/038-78/121/005/2016-489/4 от 12.07.2016 г.).

Стороны договорились считать существенным условием настоящего Договора, что запись в ЕГРН об указанном в настоящем пункте обременении, зарегистрированном в пользу Банка, на момент обращения Сторон в уполномоченный Регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок будет отсутствовать.

1.4. Участок передается Продавцом и принимается Покупателем Участка в день подписания Сторонами настоящего Договора, но в любом случае до подачи Сторонами документов в уполномоченный Регистрирующий орган о проведении государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок.

1.5. С момента подписания Сторонами Договора Участок считается переданным от Продавца к Покупателю и в соответствии со ст. 459 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на Покупателя.

1.6. В соответствии со ст. 488 ГК РФ с момента передачи Участка Продавцом Покупателю и до момента полной оплаты его стоимости Участок не находится в залоге у Продавца.

1.7. Участок приобретает Покупателем для целей осуществления на нем жилищного и иного строительства, в т.ч. – заключения Сторонами договоров, указанных в п.6.3 Договора.

## **2. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

2.1. Стороны в порядке ст.431.2 ГК РФ предоставляют друг другу нижеследующие заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора и его исполнения, а также – для заключения и исполнения договоров, указанных в разделе 6 Договора:

2.1.1. Продавец является полноправным и законным собственником Участка, который к моменту передачи Участка Покупателю в соответствии с настоящим Договором не имеет перед прежним собственником задолженности по оплате цены Участка.

2.1.2. Продавцу не известно о свойствах Участка, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение. Участок не загрязнен радиоактивными и химическими веществами, на нем не размещены отходы производства и потребления.

2.1.3. Продавец не имеет и к моменту государственной регистрации перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю не будет иметь задолженности по налоговым и иным платежам в отношении Участка.

2.1.4. На момент государственной регистрации перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю отсутствуют какие-либо основания для прекращения права собственности Продавца на Участок, в частности, основания для предъявления третьими лицами в отношении Участка требований, предусмотренных ст.ст. 168 и (или) 302 ГК РФ.

2.1.5. Продавец не совершал и обязуется не совершать в период до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок по настоящему Договору никаких сделок и иных действий, влекущих переход права собственности на Участок к третьим лицам, возникновение у третьих лиц иных прав в отношении Участка либо возникновение каких-либо ограничений (обременений) Участка, за исключением указанных в настоящем Договоре.

2.1.6. Не существует никаких обязательств Продавца перед третьими лицами, которые препятствуют Сторонам в распоряжении Участком (за исключением Ипотеки, указанной в п. 1.3. Договора); при этом согласие Банка на отчуждение Участка, заключение настоящего Договора получено, а к окончанию срока, указанного в п.3.1.4 Договора, будет получено согласие Банка на прекращение ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п.1.3 Договора, подачу документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Участок, свободным от ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п.1.3 Договора.

2.1.7. На Участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости или временные сооружения, Участок не продан, не заложен иному лицу, кроме указанного в п.1.3 Договора, не находится в споре и не состоит под арестом.

2.1.8. Документы и информация, предоставленные Сторонами друг другу к моменту подписания настоящего Договора, являются достоверными и действительными.

2.1.9. В отношении Участка не приняты решения об изъятии для государственных (муниципальных) нужд либо об установлении ограничений прав на Участок (за исключением ограничений, указанных в настоящем Договоре). Также Продавцу не известно о подготовке государственными (муниципальными) органами решений об изъятии Участка, либо ограничении прав на него.

2.1.10. Деятельность Сторон в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, не приостановлена. В отношении Сторон не принято решение о ликвидации или реорганизации. У Стороны на момент заключения Договора отсутствуют признаки банкротства юридического лица. Стороны на момент заключения договора не имеют обязательств по векселям, вексельным поручительствам, независимым гарантиям (за исключением обязательств Покупателя перед ПАО Сбербанк и ПАО «Банк ВТБ»). У Сторон на момент заключения Договора отсутствуют обязательства перед третьими лицами (за исключением обязательств Продавца перед Банком, обязательств Покупателя перед ПАО Сбербанк и ПАО «Банк ВТБ») по кредитным договорам, договорам займа или любым иным аналогичным договорам, размер которых в совокупности превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов Сторон по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Сторонами не заключались договоры поручительства и иные аналогичные договоры, размер денежных обязательств Стороны по которым будет превышать двадцать пять процентов балансовой стоимости активов Стороны по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период (за исключением договоров поручительства Покупателя перед ПАО Сбербанк и ПАО «Банк ВТБ»). Стороны не намерены и в течение срока действия Договора будут воздерживаться от уступки прав (требований) по нему третьим лицам.

2.1.11. Сторонами выполнены все внутренние корпоративные действия и процедуры, получены согласия и одобрения, в т.ч. необходимые для заключения и исполнения Договора.

2.1.12. Стороны заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

2.1.13. Условия настоящего Договора не являются для Сторон кабальными.

2.1.14. Стороны не заблуждаются в отношении цены Участка.

2.2.1. Нарушение заверений, указанных в п.2.1 Договора, рассматривается Сторонами как существенное нарушение условий Договора и договоров, указанных в разделе 6 Договора; при этом Сторона, которой другая Сторона предоставила недостоверные заверения, вправе приостановить исполнение Договора и договоров, указанных в разделе 6 Договора, и потребовать их расторжения в судебном порядке, если в результате предпринятых Сторонами мер по досудебному урегулированию разногласий (в частности, направление претензий, проведение совещаний) такие разногласия не были разрешены.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА**

#### **3.1. Продавец обязан:**

3.1.1. Принять оплату стоимости Участка в размере и в сроки, установленные Договором.

3.1.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента прекращения ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п.1.3 Договора, обеспечить явку своего уполномоченного представителя в СПб ГКУ «МФЦ» для подачи совместно с представителем Покупателя документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю, а также предоставить все необходимые для государственной регистрации документы.

3.1.3. В случаях приостановки Регистрирующим органом регистрационных действий в трехдневный срок с момента получения уведомления о приостановке регистрационных действий обеспечивать подачу в Регистрирующий орган документов, необходимых для устранения причин приостановки государственной регистрации.

3.1.4. Обеспечить обращение представителей Продавца и Банка в Регистрирующий орган с совместным заявлением о государственной регистрации прекращения ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п. 1.3. Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента открытия Покупателем аккредитива в соответствии с п. 4.1.5. Договора, на условиях раскрытия и оплаты, указанных в п. 5.2.1. настоящего Договора.

### **3.2.Продавец имеет право:**

3.2.1. Требовать от Покупателя своевременной оплаты стоимости Участка в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Требовать от Покупателя соблюдения иных условий настоящего Договора.

### **4.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОКУПАТЕЛЯ**

#### **4.1.Покупатель обязан:**

4.1.1. Оплатить стоимость Участка в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

4.1.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента прекращения ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п.1.3 Договора, обеспечить явку своего уполномоченного представителя в СПб ГКУ «МФЦ» для подачи совместно с представителем Продавца документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю и заявления о государственной регистрации ипотеки на условиях, указанных в п.5.3 Договора, а также предоставить все необходимые для государственной регистрации перехода права собственности документы.

4.1.3. В случаях приостановки Регистрирующим органом регистрационных действий в трехдневный срок с момента получения уведомления о приостановке регистрационных действий обеспечивать подачу в Регистрирующий орган документов, необходимых для устранения причин приостановки государственной регистрации.

4.1.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Участок.

4.1.5. В течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента подписания Договора открыть аккредитив на условиях раскрытия и оплаты, указанных в п. 5.2.1. настоящего Договора.

4.1.6. Покупатель обязуется обеспечить жилой комплекс, подлежащий возведению на Земельном участке, объектами социальной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

Продавцом какая-либо компенсация по строительству объектов социальной инфраструктуры в рамках настоящего пункта Покупателю не производится. Любые возможные компенсационные выплаты осуществляются за счет бюджета Санкт-Петербурга с подписанием между Покупателем и уполномоченными исполнительными органами Санкт-Петербурга соответствующего соглашения.

Для исполнения указанного обязательства Покупатель обязуется заключить соглашение (о возмездной или безвозмездной передаче объектов социальной инфраструктуры) с уполномоченным исполнительным органом власти Санкт-Петербурга с указанием количества подлежащих созданию силами и за счет Покупателя объектов социальной инфраструктуры, подлежащей передаче в собственность Санкт-Петербурга.

4.1.7. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

#### **4.2.Покупатель имеет право:**

4.2.1. Требовать от Продавца соблюдения условий настоящего Договора.

### **5. СТОИМОСТЬ УЧАСТКА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Стоимость Участка составляет **1 109 100 000 (Один миллиард сто девять миллионов сто тысяч) рублей**, НДС не облагается в соответствии с подпунктом 6 п. 2 ст. 146 НК РФ. Стоимость Участка приблизительно соответствует его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Отчетом №52 от 27 февраля 2018г. (выполнен ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» ОГРН 1097847076690).

5.2. Оплата Участка (части стоимости Участка) на сумму 650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей производится Покупателем частично за счет собственных средств Покупателя на сумму 130 000 000 (Сто тридцать миллионов) рублей и частично за счет кредитных средств на сумму 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, предоставленных Покупателю Банком-Кредитором на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №0095-3-100918 от 02 марта 2018г., заключенного между Банком-кредитором и Покупателем в г.Санкт-Петербурге (далее – «Кредитный договор»), в следующем порядке:

5.2.1. Оплата Участка (части стоимости Участка) на сумму 650 000 000 (Шестьсот пятьдесят миллионов) рублей (НДС не облагается в соответствии с подпунктом 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) оплачивается Покупателем после государственной регистрации перехода права собственности на Участок на Покупателя, прекращения ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п.1.3 Договора, государственной регистрации ипотеки в силу закона на Участок в пользу Банка-Кредитора в следующем порядке: указанная в настоящем пункте сумма перечисляется с безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, который Покупатель обязуется открыть в пользу Продавца в срок, указанный в п.4.1.5 Договора, со следующими условиями открытия и оплаты:

5.2.1.1. Сумма аккредитива: 650 000 000 (Шестьсот пятьдесят миллионов) рублей;

5.2.1.2. Срок действия аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней от даты открытия аккредитива;

5.2.1.3. Условия исполнения аккредитива – без акцепта, при предоставлении Продавцом исполняющему банку следующих документов:

- Один оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:34:0428601:1343, площадью 63 080 кв.м., в котором в качестве правообладателя указан Покупатель (вид права: собственность), а в качестве единственного лица, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права (вид: ипотека), указано ПАО «Сбербанк», ИНН: 7707083893, а иные ограничения (обременения) права в пользу иных лиц отсутствуют (при этом допускается наличие в выписке сведений об ограничении (обременении) права «Охранная зона воздушных линий электропередачи площадью 11229 кв. м», номер гос. регистрации 78-78/038-78/121/005/2016-489/4);

- Один оригинал счета на оплату денежных средств по аккредитиву, выписанный и подписанный Продавцом;

- Один оригинальный экземпляр настоящего Договора, подписанный обеими Сторонами, скрепленный печатями обеих Сторон.

5.2.1.4. Получателем денежных средств по аккредитиву является Продавец.

5.2.1.5. Банк-эмитент и исполняющий банк: ПАО Сбербанк.

5.2.1.6. Датой оплаты денежных средств на сумму аккредитива считается дата исполнения аккредитива;

5.2.1.7. Оплата услуг Банка-эмитента за открытие, авизование, проверку документов, исполнение аккредитива, отправку документов и проведение расчетов по аккредитиву, при необходимости, увеличение суммы аккредитива, внесение изменений, аннуляцию аккредитива, авизование изменений в аккредитиве относятся на счет Покупателя в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

5.3. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок в Едином государственном реестре прав на недвижимость Участок считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка-кредитора на основании ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г. Залогодержателем является Банк-кредитор, как банк, предоставивший кредит на приобретение Участка, а Залогодателем – Покупатель. Обязательства, исполнение которых обеспечивается ипотекой в силу закона, включают, в том числе, но не исключительно, следующие обязательства Покупателя (как заемщика) перед Банком-кредитором (как залогодержателем) по Кредитному договору: обязательства по погашению основного долга (кредита), обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей, обязательства по уплате неустоек, возмещению судебных и иных расходов Банка-кредитора, связанных с реализацией прав по Кредитному договору и прав залогодержателя в связи с заключением Сторонами настоящего Договора, возврат суммы кредита и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным. Покупатель (как заемщик) ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств по Кредитному договору заложенным Участком. Существенные условия Кредитного договора: целевое назначение кредита: невозобновляемая кредитная линия для приобретения Участка, в том числе для формирования Покупателем в Банке-Кредиторе покрытия по внутрироссийскому аккредитиву в

российских рублях для исполнения обязательств по Договору; сумма кредита: 520 000 000 рублей; срок: до 01.03.2022г.; процентная ставка: 9,6% годовых (при этом на период до даты предоставления Банку-Кредитору копии Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземным гаражом, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Республиканская, дом 35, литера А, (включительно) устанавливается увеличенная процентная ставка 10,6% годовых).

При этом для государственной регистрации ипотеки в пользу Банка-кредитора на Участок в силу закона одновременно с заявлением (и необходимыми документами) о государственной регистрации права Покупателя на Участок, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Покупатель и/или Банк-кредитор также предоставляет заявление о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Залогодержателя.

5.4. Оставшаяся часть стоимости Участка в размере 459 100 000 (Четыреста пятьдесят девять миллионов сто тысяч) рублей (НДС не облагается в соответствии с подпунктом 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) оплачивается Покупателем в безналичном порядке платежными поручениями после государственной регистрации перехода права собственности на Участок на Покупателя и прекращения ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п.1.3 Договора, в следующем порядке:

- 45 000 000 (Сорок пять миллионов) рублей – не позднее 01 июля 2018г.;
- 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей – не позднее 01 октября 2018г.;
- 175 000 000 (Сто семьдесят пять миллионов) рублей – не позднее 01 января 2019г.;
- 179 100 000 (Сто семьдесят девять миллионов сто тысяч) рублей – не позднее 01 апреля 2019г.

5.5. Расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

5.6. В случае, если Покупатель открыл аккредитив на условиях открытия и оплаты, предусмотренных п.5.2 Договора, но исполнение по нему не было произведено, Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора и потребовать возврата Участка в собственность Продавца.

## **6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ И ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

6.1. В обеспечение исполнения обязательства Покупателя по оплате части стоимости Участка на условиях, указанных в п.5.4 Договора, Покупатель предоставляет Продавцу поручительство ЗАО «РосСтройИнвест» (ИНН 7813161127, далее – «Поручитель») сроком действия до 31 декабря 2021г. и обеспечивает заключение между Продавцом и Поручителем договора поручительства по форме и на условиях, предусмотренных Приложения №2 к Договору.

6.2. В обеспечение исполнения обязательства Покупателя по оплате части стоимости Участка на условиях, указанных в п.5.4 Договора, Покупатель в течение 1 (одного) рабочего дня с момента открытия аккредитива, указанного в п.5.2.1 Договора, обязуется обеспечить подписание Обществом с ограниченной ответственностью «БалтИнвестСтрой» (ОГРН 1027800518470, далее – «Залогодатель-ОНС») договора залога (ипотеки), по условиям которого Залогодатель-ОНС на срок до 31 декабря 2019г. предоставляет Продавцу в залог (ипотеку) следующий объект недвижимости: объект незавершенного строительства, площадью 43 215,2 кв.м., кадастровый номер 78:12:0631901:11203, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Зольная улица, участок 2, (северо-восточнее пересечения с Дальневосточным проспектом), а также Покупатель обязуется обеспечить явку представителя Залогодателя-ОНС для совместного обращения с представителем Продавца в СПб ГКУ «МФЦ» с соответствующим заявлением о государственной регистрации залога (ипотеки) в день подписания договора залога (ипотеки).

6.3. В обеспечение исполнения обязательства Покупателя по оплате части стоимости Участка в размере и на условиях, указанных в п.5.4 Договора, Покупатель (как застройщик) обязуется заключить с Продавцом (как участником долевого строительства) договоры участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») в отношении объектов долевого участия (квартир) в объектах капитального строительства, подлежащих возведению на Участке, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон №214-ФЗ»).

Указанные в пунктах 6.3, 6.3.1, 6.3.2 Договора условия рассматриваются Сторонами как условия предварительного договора, содержащие обязанность сторон заключить основные договоры (ДДУ) в течение 3 (трех) месяцев после получения Покупателем Разрешения на строительство многоквартирных жилых домов на Участке.

При этом Сторонами согласованы следующие существенные условия основных договоров (ДДУ):

6.3.1. Цена каждого ДДУ должна определяться как произведение условной цены одного квадратного метра квартиры (58 000 руб./кв.м.) на площадь квартиры (без учета площади балкона/лоджии/террасы); при этом общая цена всех ДДУ должна быть равна части стоимости Участка, указанной в п.5.4 Договора;

6.3.2. ДДУ должны заключаться на следующих условиях оплаты их цены:

6.3.2.1. Договор участия в долевом строительстве №1: ДДУ в отношении квартир на общую сумму 45 000 000 (Сорок пять миллионов) рублей должны предусматривать срок полной оплаты - не позднее 15 июля 2018г.;

6.3.2.2. Договор участия в долевом строительстве №2: ДДУ в отношении квартир на общую сумму 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей должны предусматривать срок полной оплаты не позднее 15 октября 2018г.;

6.3.2.3. Договор участия в долевом строительстве №3: ДДУ в отношении квартир на общую сумму 175 000 000 (Сто семьдесят пять миллионов) рублей должны предусматривать срок полной оплаты - не позднее 15 января 2019г.;

6.3.2.4. Договор участия в долевом строительстве №4: ДДУ в отношении квартир на общую сумму 179 100 000 (Сто семьдесят девять миллионов сто тысяч) рублей должны предусматривать срок полной оплаты не позднее 15 апреля 2019г.

6.4. Сторонами согласован следующий порядок заключения ДДУ:

6.4.1. В целях оформления выбора Объектов долевого строительства, в отношении которых между Покупателем (как застройщиком Участка) и Продавцом (как участником долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ) подлежат заключению ДДУ, Покупатель обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты опубликования на официальном сайте застройщика (Покупателя) проектной декларации о проекте строительства на Участке направить Продавцу на согласование подписанный со своей стороны Протокол выбора Объектов долевого строительства в 2-х экземплярах с указанием перечня выбранных квартир и цены каждого Договора участия в долевом строительстве, заключаемого в отношении каждой отдельной квартиры.

6.4.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания двустороннего Протокола выбора Объектов долевого строительства Покупатель обязан подготовить указанные в пп.6.3.2.1-6.3.2.4 Договоры участия в долевом строительстве №№1-4 по форме Приложения №1 к Договору, подписать их со своей стороны и направить указанные ДДУ Продавцу на подписание в 5-ти экземплярах.

6.4.3. Выбор Объектов долевого строительства должен осуществляться в следующем порядке: квартиры выбираются равномерно по квартирному графику, равномерно по всем этапам строительства, равномерно по всем секциям, равномерно по всем этажам каждой секции, с учетом видовых характеристик из окон, по типу помещений, по их площадям и количеству комнат; в площади квартир не учитывается площадь балконов/лоджий/террас.

6.4.4. Продавец в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения всех ДДУ, оформленных по форме Приложения №1 к Договору, обязуется подписать их. В тот же срок Стороны обязуются совместно обратиться в СПб ГКУ «МФЦ» с соответствующими заявлениями о государственной регистрации ДДУ, а также - предоставить все необходимые для государственной регистрации ДДУ документы.

6.4.5. Продавец обязуется одновременно с подписанием всех ДДУ, предусмотренных п.6.3 Договора, подписать с Покупателем соглашение о расторжении договора залога (ипотеки), предусмотренного в 6.2 Договора. Указанное обязательство является встречным по отношению к обязательству Покупателя обратиться в СПб ГКУ «МФЦ» с соответствующими заявлениями о государственной регистрации ДДУ, предусмотренному п.6.4.4 Договора.

6.5. По мере осуществления платежей, предусмотренных п.5.4 Договора, заключенные ДДУ подлежат расторжению в следующем порядке:

6.5.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента осуществления Покупателем очередного платежа, предусмотренного п.5.4 Договора, Покупатель направляет Продавцу уведомление об одностороннем отказе от исполнения того ДДУ, цена которого соответствует сумме совершенного Покупателем по настоящему Договору платежа. С момента отправки Покупателем Продавцу указанного выше уведомления соответствующий ДДУ считается прекращенным.

6.5.2. Стороны в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения Продавцом уведомления Покупателя о прекращении ДДУ, обязуются совместно обратиться в СПб ГКУ «МФЦ» с соответствующими заявлениями о государственной регистрации прекращения ДДУ, а также предоставить все необходимые для государственной регистрации документы. По истечении указанного срока Покупатель вправе самостоятельно обратиться в СПб ГКУ «МФЦ» с заявлением о государственной регистрации прекращения ДДУ. В указанном случае документами, подтверждающим прекращение соответствующего ДДУ считаются следующие документы: а) копия отправленного Продавцу уведомления о прекращении того ДДУ, цена которого соответствует сумме совершенного Покупателем платежа, б) оригинал платежного поручения с отметкой о списании об уплате Покупателем Продавцу денежной суммы, размер которой соответствует цене прекращенного ДДУ, а в назначении платежа указано «Оплата по договору от \_\_.\_\_.2018г. (номер гос. регистрации № \_\_\_\_\_) прекращает договор от \_\_.\_\_.2018г. (номер гос. регистрации № \_\_\_\_\_).

6.6. По истечении 25 (Двадцати пяти) рабочих дней после подачи на государственную регистрацию всех ДДУ, предусмотренных в п.6.3 Договора, ипотека в пользу Продавца, возникшая на основании договора залога (ипотеки), предусмотренного п.6.2 Договора, считается прекращенной, а Продавец в тот же срок обязуется совместно с Покупателем обратиться в СПб ГКУ «МФЦ» с соответствующими заявлениями о государственной регистрации соглашения о расторжении договора залога (ипотеки), указанного в п. 6.2 Договора, и прекращении ипотеки. Если в течение предусмотренного настоящим пунктом срока будет получено уведомление Регистрирующего органа о приостановке гос. регистрации ДДУ либо поступит обращение Покупателя (как застройщика) об отзыве с гос. регистрации ДДУ либо в Регистрирующий орган поступит уведомление контролирующего органа об отсутствии у Покупателя (как застройщика) права привлекать денежные средства по договорам долевого участия либо регистрации ДДУ воспрепятствуют иные обстоятельства, то срок обращения в СПб ГКУ «МФЦ» с соответствующими заявлениями о государственной регистрации соглашения о расторжении договора залога (ипотеки), указанного в 6.2 Договора, и прекращении ипотеки переносится на период до даты регистрации ДДУ.

## **7. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА УЧАСТОК**

7.1. Право собственности на Участок переходит от Продавца к Покупателю с даты внесения записи о государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Участок в Единый государственный реестр недвижимости.

7.2. Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Участок и документов, необходимых для ее проведения, должна быть осуществлена Продавцом и Покупателем совместно в течение 3 (трех) рабочих дней с момента прекращения ипотеки на Участок в пользу Банка, сведения о которой указаны в п. 1.3 Договора, одновременно с заявлением о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка-Кредитора; при этом в случае уклонения Покупателя от подачи указанного заявления о регистрации ипотеки в силу закона Продавец вправе не подавать соответствующее заявление о регистрации перехода права собственности на Участок и требовать расторжения Договора.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством РФ, за предоставление информации, несоответствующей действительности, за не предоставление информации, которая известна, либо должна быть известна, и имевшей существенное значение для Сторон при заключении настоящего Договора.



8.2. В случае нарушения сроков оплаты части стоимости участка, предусмотренных п. 5.4. Договора, Покупатель обязан уплачивать Продавцу проценты за пользование денежными средствами по действующей в соответствующий период Ключевой ставке Банка России, начиная с первого дня просрочки исполнения обязательства по оплате.

8.3. В случае, если государственная регистрация всех ДДУ, предусмотренных в п.6.3 Договора произведена, а Продавец не исполнил обязательство, предусмотренное п. 6.6. Договора, Продавец обязан уплачивать Покупателю пеню по Ключевой ставке Банка России на сумму оценки предмета ипотеки, указанную в договоре залога (ипотеки), предусмотренном в п.6.2 Договора, начиная с первого дня просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п.6.6 Договора.

## **9. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются Сторонами путем переговоров, а при невозможности разрешения споров и разногласий подобным образом – в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## **11. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены только по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа в виде дополнительного соглашения.

11.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Все составляемые в связи с настоящим Договором документы и сообщения должны направляться в письменной форме ценным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо передаваться представителю Стороны под роспись по следующим адресам: Продавцу по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320, Покупателю по адресу: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С. В случае если ценное письмо или телеграмма были возвращены организацией связи или не были доставлены курьером по причине отсутствия Стороны по указанному выше соответствующему адресу, соответствующее уведомление, претензия или иное сообщение считается полученным Стороной в день, когда оно было возвращено организации связи либо курьером была осуществлена попытка его доставки по указанному адресу.

Уведомления и иные сообщения, направляемые с нарушением установленного предыдущим абзацем порядка, ни в каких случаях не могут признаваться надлежащими.

В случае изменения адресов, указанных в настоящем Договоре, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности все уведомления, претензии и иные сообщения, направленные по адресу места нахождения (или почтовому адресу), указанному в настоящем Договоре, считаются направленными по верному адресу и будут считаться полученными другой Стороной согласно условиям абзаца первого настоящего пункта.

11.4. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

11.5. Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и обладают равной с Договором юридической силой:

11.6.1. Приложение №1 – Форма Договора участия в долевом строительстве.

11.6.2. Приложение №2 – Форма Договора поручительства.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ПОКУПАТЕЛЬ

#### ООО «РосСтройИнвест»

Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр.

Добролюбова, д.17, литера С

ИНН 7813475980 КПП 781301001

ОГРН 1107847210657

р/с 40702810455070003396 в Северо-Западном  
банке ПАО СБЕРБАНК, г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор



/В.И.Калинина/

### ПРОДАВЕЦ

#### ООО «УСП»

Юр. адрес: 196247, г. Санкт-Петербург,

Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320

ИНН 7813248000 КПП 781301001

ОГРН 1167847160568

р/с 40702 810 6 9035 0001486 в ПАО "БАНК  
"САНКТ-ПЕТЕРБУРГ", г. Санкт-Петербург

к/с 30101 810 9 0000 0000790

БИК 044030790

Генеральный директор



/Д.Ю.Губко/

**ФОРМА**  
**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:  
г.Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32,  
(северо-западнее пересечения с Планерной улицей)

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «РосСтройИнвест»**, ИНН 7813475980, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 05 июля 2010г., свидетельство о государственной регистрации серия 78 №007767338, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером 1107847210657, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17, литера С, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Калининой Валентины Ивановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «УСП»**, ИНН 7813248000 КПП 781301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 31.03.2016г., основной государственный регистрационный номер 1167847160568, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009498302, находящееся по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320, именуемое в дальнейшем «Дольщик», в лице Генерального директора Губко Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1 - **«Объект»** - создаваемое недвижимое имущество – «Многоквартирный жилой дом», строительство которого осуществляется Застройщиком по строительному адресу: г.Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей).

1.2 **«Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером 78:34:0428601:1343, площадью 63 080 кв.м., расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

1.3 **«Федеральный закон №214-ФЗ»** - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_ г., Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в сети «Интернет» на сайтах [www.rsti-spb.ru](http://www.rsti-spb.ru), <http://dol.minstroyrf.ru>, и государственной регистрации Застройщиком права собственности на Земельный участок.

1.4 «Квартира» - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.

1.5 «Квартиры» - жилые помещения, входящие в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.

## 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящие в состав Объекта квартиры, основные характеристики которых указаны в Приложении №3, перечень и цена которых согласованы в Приложении №4, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры. Плановый срок окончания строительства Объекта – до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

2.2 Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиры по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Застройщик вправе передать Квартиры Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3 Планы Квартир, отображающие в графической форме расположение друг к другу частей Квартир (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартир в составе Объекта и основные характеристики Квартир приведены в Приложении №3 к настоящему Договору.

Указанные в Приложении №3 характеристики каждой из Квартир являются проектными. Фактическая общая площадь каждой из Квартир определяется по результатам кадастровых работ, выполненных уполномоченным лицом (далее – «обмеры ПИБ»).

Стороны согласовали, что фактическая общая площадь каждой Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) по результатам обмеров ПИБ в пределах 5 (пяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Стороны - согласовали, что изменение площади, наименования лоджии/балкона/террасы по результатам обмеров ПИБ не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

Планы Квартир, приведенные в Приложении №3, используется исключительно для целей отображения места расположения каждой из Квартир на плане этажа в составе Объекта. В процессе строительства Объекта допустимы изменения параметров любой из Квартир и их частей по сравнению с планом каждой Квартиры. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, состава помещений, входящих в общее имущество Объекта, мест общего пользования, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, функционального назначения помещений Объекта, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта

без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также отображения таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных 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 или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4 Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартир, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.5 Застройщик гарантирует, что права на Квартиры не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

### 3 ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1 Цена договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
рублей \_\_\_\_\_ копеек, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объектов долевого строительства (Квартир) и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и определяется как разница между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача Квартир Дольщику.

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч.1 ст.5 и ч.ч.1,2 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

Цена каждой отдельной Квартиры определена как произведение общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) на условную цену одного квадратного метра, равную 58 000 (Пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, и указана в Приложении №4.

3.2 Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае отклонения фактической площади какой-либо Квартиры (без балконов, лоджий, террас), определенной по результатам обмеров ПИБ, от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в Приложении №3 к Договору.

В указанном случае цена соответствующей Квартиры соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение выявленной по результатам обмера разницы на условную цену одного квадратного метра, равную 58 000 (Пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что цена соответствующей Квартиры не изменяется, если разница между фактической и проектной площадью Квартиры составила менее 0,5 кв.м.

3.3 В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика за счет собственных средств.

3.4 В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику не позднее 5 (пять) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартир.

### 4 ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (или по соглашению Сторон иными

способами, не запрещенными действующим законодательством) после государственной регистрации Договора, не позднее «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Оплата также может быть произведена любым не запрещенным действующим законодательством способом, в том числе, но не исключительно, зачетом.

## 5 ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1 Гарантийный срок на каждую Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи соответствующей Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

5.2 При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

5.3 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 объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федеральным законом №214-ФЗ.

## 6 ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1 Застройщик обязуется:

6.1.1 Передать Дольщику Квартиры в срок, указанный в п.2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиры до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст.359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2 В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать нотариально удостоверенную копию разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.3 Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.4 Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п.2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.

6.2 Дольщик обязуется:

6.2.1 Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2 Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3 После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиры по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п.2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п.6.1.4 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п.2.2 Договора.

6.2.4 В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.

6.2.5 Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п.6.2.6 Договора.

6.2.6 При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п.6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.7 До момента государственной регистрации права собственности на соответствующую Квартиру Дольщик обязуется не производить в ней и вне ее работы, связанные с отступлением от проектной документации Объекта (перепланировка, возведение или демонтаж ограждающих несущих или ненесущих конструкций, пробивка ниш, устройство проемов или перегородок, изменение внешнего вида или переоборудование фасадов, изменение конструкции или внешнего вида фасадного остекления и т.п.) при отсутствии соответствующего разрешения/согласования, если такое разрешение/согласование требуется в соответствии с действующим законодательством. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией Дольщик обязуется не производить переустройство электрических сетей в Квартире и вне ее. В случае нарушения Дольщиком предусмотренных настоящим пунктом обязательств Застройщик вправе требовать от Дольщика устранения отступлений от проектной документации Объекта либо устранить их силами Застройщика с отнесением понесенных затрат на Дольщика, а Дольщик обязан предоставлять Застройщику доступ к местам производства работ на период устранения нарушений.

6.2.8 Соблюдать Правила проведения работ (Приложение №2 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Дольщиком для выполнения работ в Квартире.

## 7 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

7.3 Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

## 8 РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Стороны пришли к соглашению о том, что для заключения и исполнения настоящего Договора в порядке ст.431.2 Гражданского кодекса РФ имеют значение заверения об обстоятельствах, предоставленные Сторонами друг-другу при заключении договора от \_\_.\_\_.2018г. (номер гос. регистрации № \_\_\_\_\_), а нарушение указанных заверений рассматривается Сторонами как существенное нарушение условий настоящего Договора, признаваемое Сторонами в качестве основания расторжения Договора в судебном порядке. Сторона, которой другая Сторона предоставила недостоверные заверения, вправе приостановить исполнение настоящего Договора с момента предъявления в суд иска о расторжении настоящего Договора и до момента вступления решения суда в законную силу.

8.2 Односторонний отказ Застройщика от исполнения Договора допускается в случае, если Застройщик в безналичном порядке платежным поручением произвел в пользу Дольщика платеж на сумму, равную цене настоящего Договора, и в назначении платежа указал: «Оплата по договору от \_\_.\_\_.2018г. (номер гос. регистрации № \_\_\_\_\_) прекращает договор от \_\_.\_\_.2018г. (номер гос. регистрации № \_\_\_\_\_)», где в качестве прекращаемого договора идентифицирован настоящий Договор. В указанном случае документами, подтверждающими прекращение настоящего Договора, будут являться: а) копия отправленного Дольщику уведомления о прекращении настоящего Договора, б) оригинал платежного поручения с отметкой о списании об уплате Застройщиком Дольщику денежной суммы, размер которой соответствует цене настоящего Договора, а назначение платежа соответствует указанному выше в настоящем пункте.

8.3 Стороны в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения Дольщиком предусмотренного п.8.2 Договора уведомления о прекращении Договора обязуются совместно обратиться в СПб ГКУ «МФЦ» с соответствующими заявлениями о государственной регистрации прекращения настоящего Договора, а также - предоставить все необходимые для государственной регистрации документы. По истечении указанного срока Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, указанных в п.8.2 Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

## 9 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с



момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2 Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Дольщика на Квартиру и т.п. Дольщик обеспечивает самостоятельно и за свой счет.

9.3 Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

9.4 Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.5 Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.

9.6 В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.

9.7 Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ.

9.8 Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.9 Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента. Местом арбитража является г. Санкт-Петербург, Россия. Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».

9.10 При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

## 10 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1 Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору исключительно на цели, предусмотренные статьей 18 Закона №214-ФЗ, а также – на возмещение затрат в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 18.1 Закона №214-ФЗ.

10.2 Право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, распространяется на Земельный участок, указанный в п.1.2 Договора (если указанный Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности), на право аренды (субаренды) Земельного участка (если земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды (субаренды)), а также - на строящийся (создаваемый) на Земельном участке Объект.

10.3 Право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на любые иные строящиеся (создаваемые) на Земельном участке здания, сооружения, помещения и иные объекты недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – не распространяется на принадлежащие Застройщику на праве собственности и расположенные на Земельном участке здания, сооружения, помещения и иные объекты недвижимости.

10.4 В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;
- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов, в т.ч. - установленные в пользу Дольщика;
- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения; при этом, право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на созданные в результате такого изменения характеристик объекты;
- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;
- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

10.5 Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2 Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение Земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом №214-ФЗ.

10.6 Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости, с одновременным возникновением права залога, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в пользу Дольщика в отношении земельного участка, на котором расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора, прекращением указанного права залога, установленного в пользу Дольщика, в отношении всех иных образованных земельных участков, и государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика, за государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

10.7 Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 - Технические характеристики;

Приложение № 2 - Правила проведения работ;

Приложение № 3 - Планы этажей и Основные характеристики Квартир;

Приложение № 4 - Перечень объектов долевого строительства (Квартир).

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

**ООО «РосСтройИнвест»**

Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С

ИНН 7813475980 КПП 781301001

ОГРН 1107847210657

р/с 40702810455070003396 в Северо-Западном банке ПАО СБЕРБАНК, г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

### Дольщик

**ООО «УСП»**

Юр. адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320

ИНН 7813248000 КПП 781301001

ОГРН 1167847160568

р/с 40702 810 6 9035 0001486 в ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ", г. Санкт-Петербург

к/с 30101 810 9 0000 0000790

БИК 044030790

### От Застройщика

Генеральный директор



/В.И. Калинина/

### От Дольщика

Дольщик



/Д.Ю. Губко /

**Основные характеристики многоквартирного дома  
и технические характеристики квартиры**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
по адресу: г.Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32,  
(северо-западнее пересечения с Планерной улицей)

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:**

- Вид: многоквартирный;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: \_\_\_\_\_ кв.м.
- Этажность: \_\_\_\_\_;
- Каркас здания: \_\_\_\_\_
- Наружные стены: \_\_\_\_\_;
- Потолки: \_\_\_\_\_;
- Класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_;
- Класс сейсмостойкости: \_\_\_\_\_ баллов;
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

**Технические характеристики квартир в соответствии с проектной документацией:**

- Установка металлопластиковых окон;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство стяжки полов;
- Установка радиаторов отопления;
- Выполнение монтажа электропроводки, монтаж розеток и выключателей, установка 2-х тарифных электросчетчиков и квартирного эл.щитка;
- Точка подключения к домофонной сети.

От Застройщика  
Генеральный директор



/В.И. Калинина/

От Дольщика  
Дольщик



/Д.Ю. Губко /

### ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в многоквартирных жилых домах (далее – «Объект»):
  - Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
  - При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
  - Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
  - Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
  - Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накапливание строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
  - При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
  - При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.
2. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.
3. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

**От Застройщика**  
Генеральный директор



\_\_\_\_\_  
/В.И. Калинина/

**От Дольщика**  
Дольщик



\_\_\_\_\_  
/Д.Ю. Губко /



- расположение квартиры № \_\_\_\_\_

**План этажа**

**Основные характеристики Квартиры № \_\_\_\_\_**

Секция	
Этаж	
Строительные оси	
Условный номер	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Количество комнат	
Площадь комнаты-1 (кв.м.) (для студий - включая кухонную зону)	
Площадь комнаты-2 (кв.м.)	
Площадь комнаты-3 (кв.м.)	
Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	
Жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.):	
Кухня	
Коридор	
Гардеробная	
Ванная	
Туалет	
Совмещенный санузел	
Наличие и количество балконов (лоджий, террас)	
Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.)	

Всего в Приложении №3 содержатся Планы этажей с расположениями квартир и основные характеристики квартир на \_\_\_\_\_ листах

От Застройщика  
Генеральный директор



/В.И. Калинина/

От Дольщика  
Дольщик



/Д.Ю. Губко/

**Приложение №4**

к договору № \_\_\_\_\_  
 участия в долевом строительстве  
 от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
 (КВАРТИР)**

№ п/п	Секция	Этаж	Строительные оси	Условный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Цена Квартиры, рублей
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
<b>ИТОГО (цена Договора), рублей</b>							

**От Застройщика**  
 Генеральный директор

**От Дольщика**  
 Дольщик

  
 \_\_\_\_\_ /В.И. Калинина/

  
 \_\_\_\_\_ /Д.Ю. Губко/



**ФОРМА**  
**ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ООО «УСП»**, ИНН 7813248000 КПП 781301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 31.03.2016г., основной государственный регистрационный номер 1167847160568, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009498302, находящееся по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320, именуемое в дальнейшем **«Кредитор»**, в лице Генерального директора Губко Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

**ЗАО «РосСтройИнвест»**, ИНН 7813161127, КПП 781301001, зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 27 февраля 2002 года за № 175724, запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, внесена 08 января 2003 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Петроградскому району за основным государственным регистрационным номером 1037828003971, расположенное по адресу: 197198, Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17, литера С, именуемое в дальнейшем **«Поручитель»**, в лице Генерального директора Калининой Валентины Ивановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 361 Гражданского кодекса Российской Федерации Поручитель обязывается перед Кредитором отвечать за исполнение ООО «РосСтройИнвест» (ИНН 7813475980, КПП 781301001, ОГРН 1107847210657, расположено по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17, литера С, далее – **«Должник»**) обязательств по Договору купли-продажи земельного участка от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. (далее – **«Договор купли-продажи»**), заключенному между Кредитором и Должником, в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
2. Поручитель отвечает перед Кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение Должником следующих обеспеченных поручительством обязательств:
  - 2.1. произвести оплату части стоимости участка в размере 459 100 000 (Четыреста пятьдесят девять миллионов сто тысяч) рублей (НДС не облагается в соответствии с подпунктом 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) на условиях, предусмотренных п.5.4 Договора купли-продажи, в следующем порядке:
    - 45 000 000 (Сорок пять миллионов) рублей – не позднее 01 июля 2018г.;
    - 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей – не позднее 01 октября 2018г.;
    - 175 000 000 (Сто семьдесят пять миллионов) рублей – не позднее 01 января 2019г.;
    - 179 100 000 (Сто семьдесят девять миллионов сто) рублей – не позднее 01 апреля 2019г.
  - 2.2. в случае нарушения сроков оплаты части стоимости участка, предусмотренных п.5.4. Договора купли-продажи, уплатить Кредитору проценты за пользование денежными средствами по действующей в соответствующий период Ключевой ставке Банка России, начиная с первого дня просрочки исполнения обязательства по оплате.



3. С момента совершения Должником очередного платежа, предусмотренного п.5.4 Договора купли-продажи, поручительство прекращается (уменьшается) на сумму прекратившегося обеспеченного им обязательства (сумму очередного платежа).
4. Поручительство по настоящему Договору предоставляется без выплаты вознаграждения.
5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обеспеченного поручительством обязательства Поручитель и Должник отвечают перед кредитором солидарно.
6. Поручитель отвечает перед Кредитором в том же объеме, как и Должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков Кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства Должником.
7. Поручитель вправе выдвигать против требования Кредитора возражения, которые мог бы представить Должник.
8. К поручителю, исполнившему обязательство, переходят права Кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие Кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование Кредитора. Поручитель также вправе требовать от должника уплаты процентов на сумму, выплаченную Кредитору, и возмещения иных убытков, понесенных в связи с ответственностью за Должника.
9. По исполнении Поручителем обязательства Кредитор обязан вручить Поручителю документы, удостоверяющие требование к Должнику, и передать права, обеспечивающие это требование.
10. Должник, извещенный Поручителем о предъявленном к нему Кредитором требовании или привлеченный Поручителем к участию в деле, обязан сообщить Поручителю обо всех имеющихся у него возражениях против этого требования и предоставить имеющиеся у него в подтверждение этих требований доказательства.
11. Должник, исполнивший обязательство, обеспеченное поручительством, обязан известить об этом Поручителя немедленно.
12. В случае, если обеспеченное поручительством обязательство было изменено без согласия Поручителя, что повлекло за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Поручителя, Поручитель отвечает на измененных условиях в пределах полуторного размера обеспеченного обязательства.
13. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются Сторонами путем переговоров, а при невозможности разрешения споров и разногласий подобным образом – в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
14. Все составляемые в связи с настоящим Договором документы и сообщения должны направляться в письменной форме ценным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо передаваться представителю Стороны под роспись по следующим адресам: Продавцу по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320, Покупателю по адресу: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С
15. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
16. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.
17. Настоящий договор поручительства заключен сроком до 31 декабря 2021г. и прекращается с указанной даты.
18. Настоящий договор составлен на двух оборотах одного листа, каждый из которых подписан Сторонами, в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

#### **ПОРУЧИТЕЛЬ**

**ЗАО «РосСтройИнвест»**  
Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр.  
Добролюбова, д.17, литера С

#### **КРЕДИТОР**

**ООО «УСП»**  
Юр. адрес: 196247, г. Санкт-Петербург,  
Ленинский пр., дом 160, литера А, офис 320

ИНН 7813161127 КПП 781301001  
ОГРН 1037828003971  
р/с 40702810555070000011 в Северо-Западном  
банке ПАО Сбербанк, г.Санкт-Петербург  
к/с 30101810500000000653  
БИК 044030653

Генеральный директор



/В.И.Калинина/

ИНН 7813248000 КПП 781301001  
ОГРН 1167847160568  
р/с 40702 810 6 9035 0001486 в ПАО "БАНК  
"САНКТ-ПЕТЕРБУРГ", г.Санкт-Петербург  
к/с 30101 810 9 0000 0000790  
БИК 044030790

Генеральный директор



/Д.Ю.Губко/



Всего прошито

*(подпись)* лист *об*

Генеральный директор  
ООО «УСП»

*(подпись)*  
Д.Ю. Губко

Генеральный директор  
ООО «РосСтройИнвест»

*(подпись)*  
В.И. Калинина



**Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Санкт-Петербургу**

Произведена государственная регистрация  
**Права частной собственности**

Номер регистрации **78:34:0428601:1343-78/038/2018-12**

Дата регистрации **«26» марта 2018**

Государственная регистрация осуществлена  
в городе Санкт-Петербург

Государственный регистратор прав

*Л.Д. Аникиева*



**Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Санкт-Петербургу**

Произведена государственная регистрация  
**Ипотеки в силу закона**

Номер регистрации **78:34:0428601:1343-78/038/2018-13**

Дата регистрации **«26» марта 2018**

Государственная регистрация осуществлена  
в городе Санкт-Петербург

Государственный регистратор прав

*Л.Д. Аникиева*



В настоящем  
документе

*Л.Д. Аникиева*

*Л.Д. Аникиева*