

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Санкт-Петербург

« » 201 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Квартал» (ООО «Квартал»), ИНН 4703142687, ОГРН 1144703004192, зарегистрированное по адресу: 188643, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д.33/35, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, с одной стороны, и

Участник долевого строительства Гражданин РФ _____, « » 19 года рождения, уроженец(ка) _____, пол _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с пристроенным объектом дошкольного образования на 167 мест, 1 этап, количество этажей – 12-13, количество подземных этажей – 1, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район.

Строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, кадастровый номер земельного участка 47:14:0501006:324, **Многokвартирный жилой дом с пристроенным объектом дошкольного образования на 167 мест, 1 этап, Многоквартирный жилой дом (далее – Объект)**, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный Договором, передать Дольщику следующее жилое помещение в Объекте: **комнатная квартира, расположенная на _____ этаже, секция № _____, имеющая строительный № _____**, с характеристиками, указанными в п. 1.2 Договора (далее – Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять указанную Квартиру по передаточному акту (далее - Передаточный акт).

1.2. Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

1.2.1. Общая площадь (за исключением площадей балконов и/ или лоджий): _____ м²

1.2.2. Площадь лоджии(й) с коэффициентом 0,5 (балкона(ов) с коэффициентом 0,3) составляет _____ м² (для целей технического учета).

1.2.3. Площадь Квартиры с учетом площади лоджии(й) с коэффициентом 0,5 (балкона(ов) с коэффициентом 0,3) – _____ м² (для расчета цены договора).

Местоположение Квартиры на плане создаваемого Объекта содержится в Приложении №1 Договора.

Квартира передается Дольщику с внутренней отделкой в соответствии с Приложением №2 Договора.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, кадастровый номер земельного участка 47:14:0501006:324, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажные жилые дома, площадь 18 836 кв.м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 19.12.2014 № 1-ЗУ/14, акта приема-передачи к договору купли-продажи земельного участка от 19.12.2014 № 1-ЗУ/14 от 19.12.2014, соглашения об образовании земельных участков между собственниками земельных участков путем их перераспределения от 20.05.2015 № 20/05-2015, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 июля 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/034/2015-780/1 (Свидетельство о государственной регистрации права от 01 июля 2016 года). Земельный участок обременен ипотекой в силу закона, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.07.2015 года сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/034/2015-783/1.

1.4. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство № 47-RU47511301-038K-2017 от 31 мая 2017 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. Проектная декларация размещена Застройщиком на сайте www.unisto-petrostal.ru в сети Интернет.

1.5. Номер Квартиры и адрес Объекта являются предварительными и до регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и почтовый адрес, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору осуществляется в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, на основании ст. 13 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считается находящимся в залоге земельный участок, предоставленный для строительства Объекта, указанный в п. 1.3 настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке Объект.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Договора, которую Дольщик обязан уплатить Застройщику, составляет _____ российских рублей (НДС не облагается).

2.2. Цена договора, указанная в п. 2.1 Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, пропорционально стоимости Квартиры, рассчитанной исходя из площади, указанной в п.1.2.3. Договора, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере, указанном в п. 2.3. и п. 2.4. Договора.

2.3. Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта работ и услуг (в том числе технический надзор), включая строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории.

2.4. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Дольщиком Застройщику, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Квартиры, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Квартиры, и будет являться составной частью размера оплаты услуг Застройщика.

2.5. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 5.4. Договора.

2.6. Дольщик вносит _____ российских рублей в срок **не позднее 5-ти (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации** настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По соглашению Сторон Дольщик и Застройщик могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

2.7. Изменение цены, указанной в Разделе 2 настоящего Договора, оформляется Сторонами путем подписания дополнительных соглашений.

2.8. Оплата цены Договора производится Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 12 Договора, в срок, указанный в п. 2.6 Договора, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Дольщик считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на счет Застройщика. В случае приобретения Квартиры Дольщиком с рассрочкой платежа либо путем зачета встречных однородных требований Сторон, оплата производится в соответствии с приложениями к настоящему Договору, при этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика и/или дата зачета встречных однородных требований.

2.9. Дополнительные коллективные инженерные сооружения, устанавливаемые на весь Объект, оплачиваются Дольщиком дополнительно в срок и в порядке, установленные по соглашению Сторон, из расчета на 1 (Один) квадратный метр площади Квартиры, указанной в пункте 1.2.3 Договора. В указанном случае Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору.

2.10. Все операции, связанные с возвратом денежных средств Дольщику, осуществляются Застройщиком только в безналичном порядке на указанный Дольщиком банковский счет. Датой исполнения указанных обязательств является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

2.11. Застройщик имеет право не производить Дольщику какие-либо выплаты по Договору до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика, необходимыми для осуществления такого платежа.

2.12. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

3. Гарантии качества

3.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, начинается со дня передачи Квартиры Дольщику на основании Передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

3.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, повреждения Объекта и (или) Квартиры со стороны Дольщика или третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Дольщиком Квартиры или ее частей и общих помещений и имущества.

3.3. При выявлении дефекта (недостатка) в Квартире Дольщик обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. В уведомлении должно содержаться описание выявленного дефекта (недостатка). Наличие дефекта (недостатка), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Дольщика. Устранение недостатков, за исключением недостатков возникших в случаях, предусмотренных в п.3.2. настоящего Договора, осуществляется за счет Застройщика.

4. Порядок и сроки передачи Квартиры

4.1. Стороны устанавливают, что срок начала строительства **«31» мая 2017 года.**

Плановый срок окончания строительства – **«01» декабря 2019 года.**

4.2. Передача Застройщиком Дольщику Квартиры производится на основании Передаточного акта в срок, установленный настоящим Договором.

4.3. Дольщик обязан принять от Застройщика по Передаточному акту Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами актом о несоответствии, включающем перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком (далее – Акт о несоответствии).

Применительно к условиям настоящего пункта днем получения уведомления Дольщиком является день, указанный в пункте 11.1 настоящего Договора.

4.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Передаточному акту в срок, установленный в п.п. 4.3, 4.4. Договора или при отказе Дольщика от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе по своему выбору:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В этом случае Дольщик утрачивает право на Квартиру, а внесенная им в соответствии с настоящим Договором сумма за минусом суммы произведенных Застройщиком по соглашению с Дольщиком дополнительных работ в Квартире, не предусмотренных проектом строительства Объекта, возвращается Застройщиком Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Дольщиком уведомления об отказе от исполнения Договора;

- составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. В случае неявки Дольщика, уведомленного о дне и месте принятия Квартиры и подписании Передаточного акта, односторонне подписанный Застройщиком Передаточный акт направляется Дольщику. И если в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Передаточного акта заказным письмом с описью вложения Дольщик не направит подписанный Передаточный акт либо свои обоснованные возражения по нему Застройщику, Передаточный акт считается согласованным Сторонами. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о необходимости явки к Застройщику для подписания Передаточного акта Квартиры или оператором почтовой связи заказное письмо Застройщика возвращено с сообщением об отказе Дольщика либо его представителя от получения письма или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

4.6. Действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, в том числе оплата государственной пошлины, производится за счет Дольщика.

5. Дополнительные условия

5.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

5.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от осевых линий по проектной документации.

5.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 5.1, 5.2. Договора, признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий изложенных в п. 5.4. и п. 5.6. Договора.

5.4. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.1. Договора, более чем на один метр в сторону увеличения, Дольщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее 120 дней с даты подписания Передаточного акта Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу свыше одного метра, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органами технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.1. Договора, более чем на один метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу свыше одного метра, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п.1.2.1. Договора.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком безналичным путем в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Дольщика соответствующих заявлений, с указанием банковского счета, на который должен быть произведен возврат. Перерасчет денежных средств, внесенных Дольщиком по Договору, на основании последующих замеров органом технической инвентаризации, выполненных по вызовам Дольщика, не производится.

5.5. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.2. Договора.

5.6. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры более чем на 5% (Пять) процентов от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора. Стороны договариваются, что существенным является только такое изменение проектной документации, которое привело к изменению размера Квартиры более чем на 5% (Пять) процентов, как указано в настоящем пункте, и(или) перевод жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства Российской Федерации.

5.7. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик не вправе производить перепланировку в Квартире, в т.ч. перенос/снос перегородок, дверных проёмов, менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Квартире, а также проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

5.8. В течение 30 календарных дней с момента подписания Договора Стороны совместно подают Договор на регистрацию в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом каждая из Сторон самостоятельно несет расходы, связанные с государственной регистрацией прав.

5.9. В случае, если в установленный в п. 5.8 Договора срок Сторонами не исполнено обязательство по регистрации Договора, Дольщик обязан в течение 15 календарных дней с момента истечения срока, установленного в п. 5.8 Договора, направить Застройщику письменное уведомление с указанием конкретной даты подачи Сторонами Договора на регистрацию.

5.10. Если Договор не будет зарегистрирован по вине Дольщика, то убытки, связанные с регистрацией, являются убытками Дольщика и возмещению Застройщиком не подлежат.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика.

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые свидетельства о допуске к видам работ, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство: внешних инженерных сетей, твердого покрытия, внутриквартальных проездов (дорог) и иных необходимых объектов инфраструктуры в границах земельного участка, указанного в п.1.3 Договора, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- подключение Объекта к внешним источникам энергоснабжения и водоотведения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории в соответствии с проектом строительства в границах земельного участка, указанного в п.1.3 Договора;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором, требуемых по проекту, предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
- завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

6.1.3. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.1.4. Застройщик обязан по письменному требованию Дольщика информировать о ходе строительства Объекта.

6.1.5. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру на основании Передаточного акта в срок, установленный Договором, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые препятствуют Застройщику в исполнении обязательств (п. 8.1. Договора), а также обстоятельств, указанных в п. 8.2 Договора. В случае возникновения вышеуказанных обстоятельств, срок передачи Квартиры по настоящему Договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, процентов за пользование денежными средствами Дольщика, возмещения убытков и морального вреда.

6.1.6. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

6.1.7. Застройщик обязан уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Передаточному акту по адресу, указанному Дольщиком в Разделе 12 Договора.

6.1.8. Застройщик обязан за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком в счет цены Договора, нести информационно-рекламные расходы, связанные с привлечением других участников долевого строительства Объекта, нести расходы по созданию общего имущества в Объекте.

6.1.9. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Дольщиком стоимости Квартиры, обеспечить Дольщику возможность оформления права собственности на Квартиру путем передачи Дольщику необходимых для государственной регистрации права собственности документов.

Застройщик обязан не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать нотариально заверенную копию указанного разрешения в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.10. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру на основании Передаточного акта в срок до 01 июня 2020 года.

6.1.11. Застройщик имеет право заменить материалы и оборудование (далее - Изделия), используемые в процессе создания Объекта, если такая замена вызвана изменением модельного ряда юридического лица, производящего указанные Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Квартиру, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам. Указанные в настоящем пункте изменения не являются нарушением требований к качеству Объекта и Квартиры.

6.1.12. Если иное прямо не предусмотрено положениями законодательства Российской Федерации или условиями настоящего Договора, Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Объекта, а также произвести изменения в Объекте, в том числе его этажность, и в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если иное прямо не предусмотрено положениями законодательства Российской Федерации или условиями настоящего Договора, указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта и нарушениями требований к качеству Объекта и Квартиры.

6.1.13. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом прием-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п.п. 4.3, 4.4. Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.5. Договора.

6.2. Права и обязанности Дольщика:

6.2.1. Дольщик обязан в сроки и в размере, установленные в Разделе 2 настоящего Договора полностью уплатить цену Договора, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2.2. Дольщик обязан выбрать совместно с другими собственниками способ управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (Объекте), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

6.2.3. В соответствии с пп.6 п.2 ст. 153ЖК РФ с момента принятия квартиры по акту приема-передачи Дольщик обязан нести бремя ее содержания и своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.2.4. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания Передаточного акта Квартиры.

6.2.5. Дольщик обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места регистрации и проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие:

1) на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости, не являющихся предметом настоящего Договора, на земельном участке, указанном в п. 1.3. Договора. В связи с чем, по требованию Застройщика Дольщик в течение 10 (десяти) календарных дней обязан предоставить Застройщику надлежащим образом оформленное согласие на залог.

2) на проведение межевания, выделение, разделение земельного участка, указанного в п. 1.3 Договора, в случае возникновения у Застройщика данной необходимости. При этом Застройщик вправе инициировать подписание соответствующего дополнительного соглашения к Договору, а Дольщик обязуется принять все необходимые и зависящие от него меры с целью содействия Застройщику в проведении межевания, выделения, разделения земельного участка.

6.2.7. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика, после государственной регистрации настоящего Договора и внесения Дольщиком всей предусмотренной п. 2.1. настоящего Договора суммы. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести отчуждение прав (уступку требования) принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий отчуждения. Дольщик в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки прав (требований) по Договору, должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

6.2.8. В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.2.9. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

6.3. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

8.2. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Дольщику Квартиры в случае нарушения уполномоченным государственным органом власти установленных сроков выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а равно в случае незаконного отказа или уклонения в выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 8.1 Договора, а также обстоятельств, указанных в п. 8.2 Договора, срок выполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

8.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 8.1 Договора, Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

9. Порядок разрешения споров

9.1. В случае возникновения споров и разногласий Стороны по Договору руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае невозможности урегулирования спора между Сторонами без обращения в суд, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика. Споры, разногласия, требования и претензии, вытекающие из п.п. 6.2.4, 7.2, 10.4 настоящего Договора подлежат окончательному разрешению в третейском суде «Санкт-Петербургский Арбитраж» находящемся по адресу: Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 40, литер А помещение 19Н. Решение третейского суда является окончательным.

10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры по Передаточному акту.

10.3. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и принятия Квартиры путем подписания Передаточного акта.

10.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, 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 Договором и законодательством Российской Федерации.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных настоящей статьей Договора и/или законодательством Российской Федерации, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора

и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

10.5. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Дольщику внесенные им денежные средства в счет цены Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Заключительные положения

11.1. Днем получения уведомления Дольщиком, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, настоящим Договором, а также, если по условиям настоящего Договора обязательства по уведомлению или направлению документов Дольщику считается исполненными Застройщиком с момента их направления по почте, является день его передачи Дольщику лично либо их представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Дольщика, указанному в Разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.2. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для территориального органа федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

11.3. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта в отношении Квартиры, указанной в договоре. Квартира не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

11.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, при условии если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. После подписания Договора все предыдущие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу.

11.7. Приложения:

Приложение №1. План местоположения Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта;

Приложение №2. Характеристика отделки помещений создаваемого Объекта.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Квартал»

188643, Ленинградская обл.,

Всеволожский р-н,

г. Всеволожск,

ул. Заводская, д. 33/35

ИНН 4703142687 КПП 470301001

ОГРН 1144703004192

Банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

р/сч: 40702 810 7 9038 0001592

БИК: 044030790

Корр. счет: 30101 810 9 0000 0000790

Дольщик:

(фамилия, имя, отчество полностью)

Паспорт:

(гражданство, номер и серия паспорта)

выдан:

дата выдачи:

Код подразделения:

зарегистрирован(а) по адресу:

СНИЛС:

Телефон:

Представитель по доверенности

_____/ /

(подпись), (фамилия, имя, отчество
полностью (собственноручно))

План
местоположения Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта
Этаж

Объект строительства: Многоквартирный жилой дом с пристроенным объектом дошкольного образования на 167 мест, 1 этап, Многоквартирный жилой дом, количество этажей – 12 - 13, количество подземных этажей – 1, общая площадь – 37 067,1 кв.м., общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас) – 26 194,5 кв.м., общая площадь квартир (без учета балконов, лоджий, веранд, террас) – 24 892,7 кв.м.

Технические характеристики Объекта строительства

Материал наружных стен и каркаса Объекта: стены подвалов (сек. 2, 5 и 6) и технического подполья (секц. 1, 3, 4) монолитные железобетонные толщиной 200 и 180 мм. Наружные стены – сборные трехслойные железобетонные панели 2-х видов: - наружные трехслойные несущие (НСН) толщиной 390 мм и - трехслойные навесные (НС) толщиной 310 мм. Торцевые наружные стены секции 6 выше отм. 0.000 и стены сквозного проезда - монолитные толщиной 200 мм, все остальные стены секции 6 выше отм. 0.000 - несущие и самонесущие - сборные железобетонные.

Материал перекрытий: перекрытия типовых этажей секций 1, 2, 3, 4, 5, а также покрытия запроектированы из сборных железобетонных плит. Перекрытия типовых этажей, а также покрытие секции 6, запроектированы монолитными железобетонными толщиной 200 мм.

Перекрытия над подвалом и техническим подпольем секций 1, 2, 3, 4, 5 запроектированы монолитными железобетонными толщиной 200 мм.

Перекрытие над подвалом секции 6 запроектировано монолитным железобетонным толщиной 200 мм - под жилой зоной и, толщиной 240 мм - под проездом (в осях 1с-2с).

Класс энергоэффективности – «В» высокий. Класс сейсмостойкости – Сейсмическая активность менее 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014.

Квартира является жилым помещением.

Планируемая площадь Квартиры: общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии) – м²

Квартира расположена между строительными осями (по действующему проекту): ,

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

Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия настоящего договора и приведены только в качестве примера.

Подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Квартал»

Представитель по доверенности

_____ / /

Дольщик:

_____ /

Характеристика отделки помещений создаваемого Объекта

Наименование	Тип отделки и оборудования
Полы	Полы во всех помещениях квартиры выполнить из ламината по стенофону. Полы сантехкабин и ванных комнат - матовая латексная краска.
Стены	Стены жилых помещений и прихожих оклеиваются обоями на бумажной основе. Стены санузлов и ванных комнат окрашиваются вододисперсионными красками. Стены кухонь оклеиваются обоями.
Потолки	Потолки жилых помещений и прихожих окрашиваются вододисперсионными красками. Потолки санузлов окрашиваются вододисперсионными красками. Потолки кухонь – вододисперсионная краска.
Двери	Входные двери – деревянные ДГ-9, либо металлические, внутренние – ламинированные. Двери кухонь – ламинированные.
Окна	Металлопластиковые
Лоджии	Металлопластиковые блоки с одинарным остеклением.
Электроснабжение	Разводка по квартире – по проекту. Счётчик, розетки, выключатели. Кабель – медь, трехжильный.
Водоснабжение	Разводка по квартире. Счётчики горячей и холодной воды, умывальник.
Канализация	Стояк с входами для сливов. Унитаз, мойка, ванна или душевой поддон.
Отопление, ГВС	Центральное. Подача горячей воды круглогодично. Стальные приборы отопления с разводкой по квартире по проекту.
Вентиляция	Вентиляционные блоки по проекту в санузлах с отводом в кухню.
Средства связи	Телефонизация по проекту.
Телевидение	Эфирное.
Радиовещание	Присоединение к местной радиотрансляционной сети.
Лифты	В каждой блок-секции
Охрана	Нет.
Земельный участок	В соответствии с утверждённым Генпланом – благоустройство, озеленение, устройство дорог и тротуаров, малые формы.
Оборудование кухни	Подготовка под установку электрической плиты.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Квартал»
Представитель по доверенности

Дольщик:

_____ / /

_____ /