

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

Санкт-Петербург

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «НОВОКОЛОМЯЖСКИЙ 17», ИНН 7814556400, КПП 781401001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1127847656265 адрес места нахождения: 197341, Санкт-Петербург, ул. Парашютная, д.10, корп. 2, в лице Генерального директора Паршина Сергея Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____ года рождения, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Согласно условиям настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц создать на земельном участке площадью 2 644 кв.м., кадастровый номер 78:34:0004231:1167, по адресу: г. Санкт-Петербург, Новоколомязский проспект, дом 17, лит. А, 9-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и с устройством подземной автостоянки, характеристики которого указаны в п. 1.2 настоящего Договора (далее – Жилой дом), и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, при наличии Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее – Квартира) в Жилом доме с характеристиками, указанными в п. 1.3. настоящего Договора, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на условиях настоящего Договора, и входящее в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

1.2. Основные характеристики Жилого дома:

Вид, назначение	Количество этажей	Общая площадь	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Многоквартирный жилой дом	10 этажей, в том числе 1 подземный этаж	11 080,4	Газобетон, Утеплитель. Стена по оси «М» - монолитный железобетон, утеплитель	Монолитный железобетон	С+ – «Нормальный» (СНиП 23-02-2003)	0

Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Основные характеристики Квартиры:

Условный номер	Назначение	Этаж	Общая площадь (кв.м.)	Количество и площадь комнат (кв.м.)	Количество и площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.)	Наличие/отсутствие лоджии, веранды, балкона, террасы, площадь (кв.м.)	Строительные оси
	Жилое			_____ (_____,	_____ - _____	_____ - _____	

	помещение			___, ___)	_____ - _____		
--	-----------	--	--	-----------	---------------	--	--

Расположение Квартиры в Жилом доме, а также наличие/отсутствие балкона/лоджии отражено на плане этажа Жилого дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, определена согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь Квартиры, в том числе площадь каждой из комнат, каждого из помещений вспомогательного использования, а также площадь лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) подлежат уточнению на основании документов, предоставленных органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Условный номер квартиры, указанный в настоящем пункте, определен согласно внутреннему учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее именуемый ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), Федеральным законом «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. № 2300-1.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Новоколомяжский проспект, дом 17, лит. А, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 16.01.2014, запись регистрации 16.01.2014 №78-78-64/008/2013-216;

2.2.2. Разрешение на строительство №78-015-0474-2015 выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 06.10.2015 г.;

2.2.3. Проектная декларация от 05.07.2016, опубликованная 11 июля 2016 года в газете «Кто строит в Петербурге» № 26 (384) и размещенная на интернет-сайте www.bfa-d.ru

2.2.4. Генеральный договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-50602/2016 от 07.04.2017.

2.3. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомился с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, предоставленных органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет, размер общей площади Квартиры и ее фактический номер подлежат уточнению.

3.2. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает Квартиру (Объект долевого строительства) по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру, указанную в п.1.3. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 4.5. настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязан произвести оплату Цены договора Застройщику в срок до _____ в соответствии с Графиком платежей, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.3. Дольщик имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены договора производится Дольщиком в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным, не запрещенным законом способом.

Обязательство Дольщика по оплате Цены договора при безналичном перечислении им денежных средств считается исполненным с момента внесения денежных средств в банк, кредитную организацию, либо платежному агенту, банковскому платежному агенту (субагенту) или иной организации, оказывающей в соответствии с действующим законодательством РФ платежные услуги населению, для перечисления их на расчетный счет Застройщика.

В случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств, обязательство Застройщика при перечислении им денежных средств, считается исполненным с момента списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ, с момента зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после обмеров, осуществляемых органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет, будет более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры _____ (_____).

4.6. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Квартира должна быть передана Застройщиком и принята Дольщиком не позднее 01.08.2018 включительно.

Датой получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию для целей исполнения настоящего Договора (за исключением условий п.6.1.7) является дата, указанная на Разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику **досрочно**, в любое время, но не ранее получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а Дольщик обязан ее принять.

5.2. Застройщик обязуется не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, направить (передать) Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.2.2. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в Договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

5.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения такого сообщения (в т.ч. до момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра).

5.4. Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) дней после получения Дольщиком уведомления об устранении несоответствий (недостатков). Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.4.1. Застройщик вправе уведомлять Дольщика об устранении несоответствий (недостатков) и необходимости приемки Квартиры также по указанным в Договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

5.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, установленный для приема-передачи и (или) отказе от принятия (за исключением случая, установленного п. 5.4. настоящего Договора), Застройщик по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента истечения срока, установленного для приема-передачи Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. Односторонний Акт передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились понимать неявку Дольщика за получением корреспонденции в отделения связи, за исключением документально подтвержденного случая временного отсутствия Дольщика на территории города (иного населенного пункта) указанного в разделе 13 настоящего договора.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Дольщика от принятия - с даты подписания Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке.

5.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п.4.5. Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (в случае, указанном в п. 5.5. настоящего Договора - подписания Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке).

5.8. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Выполнить все работы, услуги, необходимые для создания Жилого дома и, в том числе, Объекта долевого строительства, и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

6.1.2. Предоставлять Дольщику всю необходимую информацию о ходе строительства, предоставление которой предусмотрено нормами Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

6.1.3. Привлечь квалифицированные организации для осуществления функций по созданию Жилого дома.

6.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора.

6.1.5. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и при условии выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Квартиру Дольщику по акту приема-передачи в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

6.1.6. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п. 4.1. Договора), в связи с обмерами Квартиры органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет, и уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишне выплаченную им сумму денежных средств в соответствии с п. 4.5. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием банковских реквизитов для возврата.

6.1.7. Передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и (или) его нотариально удостоверенную копию в срок не позднее чем через десять рабочих дней после его получения. Под датой получения Стороны понимают дату фактического получения Застройщиком указанного разрешения в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Выплатить денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. При выполнении платежей по настоящему Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается»; в случае выполнения платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за Ф.И.О. _____ по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».

6.2.3. В сроки, установленные настоящим Договором и (или) указанные в сообщении, направленном в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, лично или через полномочного представителя принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи.

6.2.4. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, Дольщик имеет право осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра, а также не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, содержащего соответствующее требование, предоставить Застройщику информацию о банковских реквизитах для возврата Дольщику денежных средств по п. 6.1.6. настоящего Договора.

6.2.5. До момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры произвести окончательный расчет с Застройщиком, в том числе по п. 4.5. и разделу 9 настоящего Договора.

В случае возникновения обязанности Застройщика по возврату денежных средств Дольщику в соответствии с п. 6.1.6. настоящего Договора, предоставить Застройщику информацию о банковских реквизитах Дольщика не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

6.2.6. Не производить каких-либо работ по перепланировке Квартиры, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией, а также не проводить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы до получения свидетельства о праве собственности на Квартиру.

6.2.7. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке), нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Жилого дома, а также нести расходы и оплачивать в соответствии со ст.154-158 Жилищного кодекса РФ плату за содержание и ремонт Квартиры (Объекта долевого строительства), включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме и плату за коммунальные услуги.

6.2.8. Нести расходы в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и регистрацией права собственности на Квартиру.

6.2.9. Обеспечить предоставление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также права собственности Дольщика на Квартиру.

6.2.10. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1. Договора), в связи с обмерами Квартиры органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет, и увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.11. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, а также обременять Квартиру правами третьих лиц только при наличии предварительного письменного уведомления Застройщика и только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

При уступке прав (требований) по Договору нотариально удостоверенную копию соответствующего договора Дольщик предоставляет Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты его заключения.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у дольщиков считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, а также строящийся на указанном земельном участке Жилой дом.

7.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Жилого дома.

7.3. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Дольщику Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры Дольщику путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-50602/2016 от 07.04.2017 с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935, адрес местонахождения: 123610, г. Москва, набережная Краснопресненская, д. 12, пом. 1705-1707 (далее – Страховщик).

7.4. Договоры страхования ответственности по каждому договору участия в долевом строительстве оформляются в виде одного отдельного договора страхования (полиса) на каждый объект долевого строительства (Квартиру) в 4 экземплярах (по одному экземпляру для Страховщика, Дольщика, Застройщика, и для Органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

7.5. В договоре страхования (полисе) указываются сведения о страховщике, страхователе, выгодоприобретателе, договоре участия в долевом строительстве, объекте долевого строительства (Квартире), страховой сумме, страховом случае, дате выдачи договора страхования (полиса) и его сроке действия.

7.6. Договор страхования (полис) считается заключенным со дня государственной регистрации Договора и действует до предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику.

7.7. Страхование гражданской ответственности застройщика осуществляется в пользу участника долевого строительства (Дольщика) - выгодоприобретателя по договору страхования (полису).

7.8. Условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по Договору, определяются Правилами страхования.

7.9. Выплата Дольщику осуществляется Страховщиком при наступлении страховых случаев, указанных в договоре страхования (полисе).

7.10. В случае передачи Дольщиком прав и обязанностей по настоящему Договору, Дольщик обязан выполнить действия, предусмотренные настоящим Договором (пункт 6.2.11.), а также передать Застройщику свой экземпляр договора страхования (полиса).

Застройщик при условии выполнения Дольщиком всех указанных действий обязан осуществить замену выгодоприобретателя, указанного в первоначальном договоре страхования (полисе), лицом, которому передаются права по Договору.

7.11. Подписанием настоящего Договора, Дольщик подтверждает, что до его сведения доведены условия страхования и сведения о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства (Квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

8.2.1. Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах подпункта 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...») отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, в пределах 5% от общей проектной площади Квартиры.

8.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

8.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

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

Гарантийный срок иного оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

8.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при соблюдении условий, установленных пунктом 7 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»

8.7. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 8.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа Застройщик вправе начислить Дольщику 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. При этом неустойка (пени) подлежит оплате на основании письменного требования Застройщика.

9.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.6. настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50 (Пятидесяти)% от стоимости таких работ в течение месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9.4. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени). Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в десятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что если при наступлении срока платежа, согласованного Сторонами в Графике платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору) ни одной из Сторон не будут получены документы, подтверждающие государственную регистрацию настоящего Договора, в связи с задержкой выдачи Договора регистрирующим органом, пени, предусмотренные п. 9.2. настоящего Договора, Дольщику не начисляются.

9.7. В случае нарушения Дольщиком сроков любого из платежей, согласованных Сторонами в Графике платежей, который является Приложением № 3 к настоящему Договору (кроме случая, установленного п. 9.6. Договора), на срок более чем 1 (один) месяц, Стороны согласовывают новый График платежей (Приложение № 3 к Договору) с условием ежемесячного внесения платежей в пределах суммы, согласованной Сторонами в п. 4.1. Договора и в пределах срока, согласованного Сторонами в п. 4.2. Договора.

9.8. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан

возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет Цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

Условия и порядок расторжения настоящего Договора, в том числе штрафные санкции и (или) отступное устанавливаются Сторонами при согласовании условий расторжения.

10.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

10.3. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

10.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Дольщиком и Застройщиком в суммах и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

11.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана письменно известить в течение 10 (Десять) календарных дней с даты изменения в письменной форме другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. В случае не уведомления о новых реквизитах в указанный срок Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 13 настоящего договора.

11.6. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховыми компаниями (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

11.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и (или) в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение в суд.

11.9. Настоящий Договор составлен в 5-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экз. – Застройщику, 2 экз. – для Дольщика, и 1 экз. для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.10. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 6.1.1. настоящего договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Квартиры, определяемую согласно п. 4.5. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

11.11. Стороны договорились, что оплата, произведенная Дольщиком по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

Если Дольщиком является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

12.1. Приложение № 1 - Расположение Квартиры на плане этажа Жилого дома

12.2. Приложение № 2 - Состояние Квартиры

12.3. Приложение № 3- График платежей

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «НОВОКОЛОМЯЖСКИЙ 17»

Адрес: 197341, Санкт-Петербург,

ул. Парашютная, дом 10, корп. 2

ОГРН 1127847656265, ИНН 7814556400,

КПП 781401001

Расчетный счет № 40702810922500000948

в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810800000000706 в Северо-Западном

ГУ Банка России

БИК 044030706

ДОЛЬЩИК:

(Ф.И.О. полностью)

(_____)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № _____ от «____» _____ 2017 года

Расположение Квартиры на плане этажа Жилого дома

Состояние Квартиры

1. Стены, перегородки и потолок в ванной комнате без отделки, пол с гидроизоляцией и стяжкой.
2. Коридор, кухня, комнаты:
 - стены и перегородки, выполненные из кирпича – сплошная штукатурка;
 - стены, перегородки и потолки, выполненные из бетона - без покрытия;
 - стены, выполненные из газобетона - заделка швов;
 - полы - стяжка из цементно-песчаного раствора.
3. Оконные проёмы – металлопластиковые (стеклопакеты двухкамерные с микропроветриванием), без подоконников и откосов.
4. Остекление балконов (лоджий) – «холодное» однослойное.
5. Отопление – водяное централизованное. Горизонтальная поквартирная разводка труб в стяжке, установка радиаторов.
6. Водоснабжение: стояки холодной и горячей воды – полиэтиленовые трубы.
7. В ванной комнате, санузле устанавливаются счетчики холодной и горячей воды, разводка трубопроводов по санузлам и установка санитарных приборов не выполняется, на стояках канализации устанавливаются заглушки.
8. Дверь входная - металлическая с повышенной шумоизоляцией, с врезным замком. Без установки межкомнатных дверей.
9. Электроснабжение - разводка электропроводки по квартире, с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями, квартирный двухтарифный электросчетчик, электроустановочные изделия по проекту.
10. Сети связи:
 - радиоточка - по проекту;
 - телефонизация, интернет и кабельное телевидение – точка доступа для подключения в поэтажных щитах.
11. Датчики автоматической пожарной сигнализации по проекту.

Никакие иные работы по отделке не производятся, никакое иное оборудование не устанавливается.

Застройщик:

Дольщик:

_____ (С.П. Паршин)

_____ (_____)

График платежей

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа (в рублях)
1		
2		
3		
4		
5		

Застройщик:

Дольщик:

_____ (С.П. Паршин)

_____ (_____)