

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____ -Н**

Санкт-Петербург

_____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дом», ИНН 7802617633, зарегистрированное МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 12.04.2017 г. за ОГРН 1177847133045, КПП 780201001, место нахождения: Россия, 194044, город Санкт-Петербург, улица Выборгская, дом 5, лит. А, пом. 27-Н, в лице Генерального директора Ермакова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Согласно условиям настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц создать **Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой** на земельном участке площадью 4 450,0 кв. м., кадастровый номер 78:07:0003156:7, по адресу: **Россия, Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, дом 25, литера М** (далее – Жилой дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию 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 в эксплуатацию.

Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом земельного участка и строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства уполномоченный орган присвоит адрес объекта адресации.

1.2. Объектом долевого строительства является нежилое помещение в Жилом доме, с ниже указанными характеристиками, а также общее имущество в Жилом доме, состав которого определен в п. 1.4. настоящего Договора, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на условиях настоящего Договора, и входящие в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

Характеристики Объекта долевого строительства:

назначение: нежилое;

условный номер: _____ Н;

этаж: 1;

строительные оси: _____;

общая площадь: _____ кв. м.;

перечень помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства и их площадь: _____ кв.м.

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Условный номер Объекта долевого строительства, указанный в настоящем пункте, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Расположение Объекта долевого строительства отражено на плане этажа Жилого дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Характеристика Объекта долевого строительства в части наличия/отсутствия отделки и оборудования, а также описание отделки и устанавливаемого оборудования при их наличии определяются Приложением № 2 и проектной документацией. Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

вид: жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой;

назначение: жилое;

этажность дома: 11 этажей, включая подземный этаж;

общая площадь всего Жилого дома (сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений): 15 098,35 кв. м.;

материал наружных стен и каркаса Жилого дома: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

класс энергоэффективности Жилого дома: С;

класс сейсмостойкости: для данного региона не предусмотрен.

1.4. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с проектной документацией и включает: подвал, венткамеры, тамбуры, электрощитовую дома, помещения для хранения люминисцентных ламп, лестницы, лестничные клетки, тамбур-шлюзы с подпором воздуха при пожаре, вытяжные камеры, водомерный узел и насосная, ИТП, колясочные, холлы, помещения уборочного инвентаря, мусоросборные

камеры, лифтовые холлы, лифты, помещение ТСЖ, кровля, межквартирные коридоры, инженерные системы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в Жилом доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее именуемый ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), в редакции, действующей на момент заключения Договора.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство №78-013-0382-2018, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 14.06.2018 г.

2.2.2. Проектная декларация №78-001293, опубликованная (размещенная) Застройщиком 26.11.2018 г. в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <http://дом.рф>, а также на сайте Застройщика <http://domkerstena.ru>.

2.2.3. Договор аренды объектов недвижимого имущества с правом выкупа от 10.07.2017 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 18.07.2017 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 78:07:0003156:7-78/031/2017-16.

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

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, подлежит уточнению размер общей площади Объекта долевого строительства, его фактический номер.

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

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

3.4. Застройщик гарантирует, что право на Объект долевого строительства, указанное в п.1.2. настоящего Договора, не находится под арестом, не передано в залог, не обременено другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. 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.

3.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими дольщиками по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком относительно других объектов долевого строительства в Жилом доме.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Цена настоящего Договора _____ -- рублей 00 копеек, в том числе НДС, и подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.7 настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязан произвести оплату Цены договора Застройщику в срок до _____ г. в соответствии с Графиком платежей, установленным в Приложении № 3 к настоящему Договору; при этом, в случае, если Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщику досрочно, последний платеж должен быть совершен Дольщиком не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

4.4. Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации Договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты Цены Договора до государственной регистрации Договора, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (семи) банковских дней.

В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Дольщика), возврат осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Дольщика, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не

запрещенным законом способом. Дольщик обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим пунктом осуществляется Застройщиком в течение 7 (семи) банковских дней с момента получения заявления Дольщика с указанием реквизитов банковского счета Дольщика.

4.5. Под днем платежа при внесении Дольщиком денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.6. Все банковские расходы, возникающие или могущие возникнуть в связи с исполнением Дольщиком обязательств по оплате Цены Договора, производятся за счет Дольщика (плательщика по Договору) и не подлежат компенсации (возмещению) Застройщиком.

4.7. Если общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Дольщику, после обмеров, осуществляемых органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты до подписания Акта приема-передачи, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади _____ рублей 00 копеек.

4.8. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с частью 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», с учетом особенностей, установленных частью 2 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Стороны согласовали, что текущее вознаграждение Застройщика за выполнение услуг по выполнению его функций и сопровождению проекта по строительству Жилого дома составляет 10% от Цены договора и включено в цену Договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора.

Стороны договорились, что в случае возникновения по результатам строительства положительной разницы между размером денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по п.4.1 Договора и суммой фактических затрат на создание Объекта долевого строительства, в том числе суммой вознаграждения Застройщика, такая разница будет составлять дополнительное вознаграждение Застройщика за услуги по организации проекта по строительству Объекта долевого строительства и остается в распоряжении Застройщика.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и приемка его Дольщиком осуществляется только после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, на основании подписываемого Сторонами Акта (актов) приема-передачи. Датой получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию для целей исполнения настоящего Договора является дата, указанная в Разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком и принят Дольщиком в течение шести календарных месяцев, начиная с 20.06.2021 г.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно, в любое время, но не ранее получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а Дольщик обязан его принять.

5.2. Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до наступления срока начала его передачи, указанного в п. 5.1. настоящего Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора адресу для отправки корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

5.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения такого сообщения (в т.ч., до момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Объекта долевого строительства с подписанием соответствующего Акта осмотра), если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Объекта долевого строительства.

Приемка Объекта долевого строительства является обязанностью Дольщика, в связи с чем Дольщик обязан обеспечить при приемке Объекта долевого строительства свое личное присутствие, либо присутствие своего представителя, уполномоченного нотариально удостоверенной доверенностью.

5.4. Дольщик имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра Объекта долевого строительства Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам. Данный Акт составляется однократно. При этом, Стороны, применяя по аналогии правила частей 2 и 3 статьи 720 Гражданского кодекса РФ, соглашаются, что Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при осмотре и/или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра. После устранения несоответствий (недостатков) в установленный Застройщиком срок, Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней после

получения Дольщиком уведомления об устранении несоответствий (недостатков). Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора адресу для отправки корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

5.5. При уклонении Дольщика от приемки Объекта долевого строительства в срок, установленный для приема-передачи и (или) отказе от приемки (за исключением случая, установленного п.5.4. настоящего Договора), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента истечения срока, установленного для приема-передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Односторонний Акт передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства 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 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом, под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились понимать неявку Дольщика за получением корреспонденции в отделения связи.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае уклонения Дольщика от приемки - с даты подписания Акта передачи Объекта долевого строительства 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 взаиморасчета в соответствии с п.4.7 Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Подписание Акта передачи Застройщиком в одностороннем порядке (случай, указанный в п.5.5 настоящего Договора) не освобождает Дольщика от уплаты Цены Договора в полном объеме, включая окончательный взаиморасчет в соответствии с п.4.7 Договора.

5.8. Застройщик, руководствуясь статьей 359 Гражданского кодекса РФ, вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Дольщиком финансовых обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Стороны установили, что в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса РФ исполнение Застройщиком обязательства по своевременной передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к полному исполнению Дольщиком финансовых обязательств перед Застройщиком по настоящему Договору. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения Дольщиком срока и порядка приемки, установленных Договором, или ввиду невнесения Дольщиком полной Цены Договора (включая окончательный взаиморасчет в соответствии с п.4.7 Договора) в сроки, установленные Договором.

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. Уплатить отчисление (взнос) в компенсационный фонд долевого строительства в размере и в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае увеличения Цены настоящего Договора в порядке, установленном Договором, Застройщик обязуется доплатить отчисление (взнос) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

6.1.4. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

6.1.5. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в сроки и в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.6. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами Объекта долевого строительства органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и уменьшением общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишне выплаченную им сумму денежных средств в соответствии с п.4.7. Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Дольщика в течение 20 (двадцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Дольщика.

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 № _____-Н от _____2019 г., в том числе НДС**»; в случае выполнения платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «**Оплата за _____ по договору участия в долевом строительстве № _____-Н от _____2019 г., в том числе НДС**».

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 Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи.

6.2.4. До момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном в соответствии с п.5.2 настоящего Договора, осуществить осмотр Объекта долевого строительства с подписанием соответствующего Акта осмотра.

6.2.5. До момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства произвести окончательный расчет с Застройщиком, в том числе в соответствии с п.4.7 и разделом 8 настоящего Договора (уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени); указанные штрафные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно).

6.2.6. Не производить каких-либо работ по переустройству/перепланировке Объекта долевого строительства, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией, а также не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установку кондиционеров, решеток, остеклений) до регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также получения необходимых согласований уполномоченных органов в установленном законодательством порядке. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований.

6.2.7. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе Акта передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке), нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в них 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 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. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе Акта передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке) заключить договор с эксплуатирующей организацией, которая будет осуществлять управление Жилым домом, его обслуживание и эксплуатацию (управляющая компания или товарищество собственников жилья) либо вступить в товарищество собственников жилья в случае его создания, а в случае избрания иного способа управления Жилым домом - заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

6.2.9. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.10. 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 Объект долевого строительства. Указанные действия Дольщик обязан совершить самостоятельно в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента получения Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи (передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке); в случае неисполнения данного обязательства Дольщик в безусловном порядке компенсирует Застройщику любые расходы, возникшие у Застройщика в связи с бездействием Дольщика.

6.2.11. В случае увеличения размера денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и увеличением общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2.12. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, а также обременять Объект долевого строительства правами третьих лиц только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика, за исключением случаев полного исполнения Дольщиком обязательств по Договору. Указанные действия допускаются только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику Цены Договора (части Цены Договора в соответствии с Графиком платежей) и (при применении к Дольщику мер ответственности) неустойки (пени, штрафа), предусмотренной Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Федеральным законом №214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку. Письменное согласие Застройщика осуществляется путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех экземплярах Договора уступки прав требования.

Уступка Долящиком прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Долящику.

Один подлинный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Долящиком или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Долящике.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязуется передать Долящику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

7.2. Стороны допускают, что площадь отдельных помещений в Объекте долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны допускают также, что в процессе строительства Жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Долящику Объекта долевого строительства является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на 5% (пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 Договора. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какого-либо Объекта долевого строительства, по сравнению с указанной в п.1.2 Договора проектной площадью за счет изменения площади другой Объекта долевого строительства, при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась или изменилась в допустимых пределах.

Применительно к условиям настоящего раздела не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Долящиком изменения в Жилом доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

7.3. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства понимается непригодность Объекта в целом для использования по назначению – в качестве нежилого помещения.

7.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, 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 Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Долящику 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.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случаях, установленных пунктом 7 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», а также при несоблюдении Долящиком инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной ему при приемке Объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Долящик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Долящиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.6. настоящего Договора, Долящик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ в течение месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Долящика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. 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.

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

В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 5.1 Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, в том числе ОАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», «ТГК-1» и т.д., Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.6. 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. 8.2 настоящего Договора, Дольщику не начисляются.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

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

В случае расторжения Договора в связи с нарушением Дольщиком своих обязательств по Договору и не предоставления Застройщику документов, свидетельствующих о наличии уважительных причин такого нарушения, Застройщик вправе потребовать от Дольщика выплатить штраф в размере 3% (три процента) от стоимости Договора. В случае, если на момент расторжения Договора Дольщик внес какой-либо из предусмотренных Договором платежей, то Застройщик вправе удержать сумму штрафа из суммы внесенных Дольщиком денежных средств.

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

В соответствии с частью 1.2 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» Дольщик не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям к застройщику, предусмотренным нормами вышеуказанного ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

9.3. В случаях, предусмотренных в п.п.9.1-9.2 Договора, возврат денежных средств Дольщику в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

9.4. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 8 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, и отражает договорённость Сторон.

9.5. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Дольщик информирован о способе обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору в порядке, установленном статьями 12.1 и 13 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» - залоге, обеспечивающем исполнение следующих обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Жилого дома:

- возврат внесенных Дольщиком денежных средств, в случаях, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» и (или) Договором;

- уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Дольщик также информирован об обязанности Застройщика уплатить отчисление (взнос) в компенсационный фонд долевого строительства в размере и в порядке, установленном федеральным законодательством.

10.3. Дольщик настоящим дает свое согласие Застройщику и/или собственнику земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003156:7, на котором Застройщиком ведется строительство Жилого дома, на любое, предусмотренное действующим законодательством распоряжение земельным участком (включая отчуждение и

регистрацию перехода права собственности), а также находящимися на нем нежилыми зданиями, строениями, сооружениями, в том числе, но не ограничиваясь:

- на снятие с кадастрового учета таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности), за исключением Объекта долевого строительства;
- на регистрацию прекращения права собственности собственника таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности).

Выраженное в настоящем пункте Договора согласие Дольщика как залогодержателя земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003156:7, а также находящихся на нем объектов недвижимости, строящегося Жилого дома, Объекта долевого строительства, не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком и/или собственником земельного участка всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для снятия объектов недвижимости с кадастрового учета и регистрации прекращения на них права собственности.

10.4. Дольщик заявляет и гарантирует, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, Жилом доме, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства. Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.5. Дольщик заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;
- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;
- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;
- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;
- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

10.6. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.7. Настоящим Дольщик в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие на обработку своих персональных данных.

10.8. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана известить в письменной форме в течение 10 календарных дней с даты изменения 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 12 настоящего договора.

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

10.10. 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, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Претензия считается поданной надлежащим образом только если она направлена в письменном виде по адресу для отправки корреспонденции, указанному в разделе 12 Договора. Стороны согласны с тем, что любые иные способы направления претензии или корреспонденции не являются надлежащими, такая претензия или корреспонденция не считается направленной или полученной; в случае спора Сторона-отправитель не вправе ссылаться на отправленную ненадлежащим образом претензию или корреспонденцию. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение в суд.

10.11. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экз. – Застройщику, 1 экз. – для Дольщика, и 1 экз. для регистрирующего органа. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. Приложение № 1 - Расположение Объекта долевого строительства на плане этажа Жилого дома;

11.2. Приложение № 2 - Состояние Объекта долевого строительства;

11.3. Приложение № 3 - График платежей.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Дом»

место нахождения: Россия, Санкт-Петербург,
улица Выборгская, дом 5, лит. А, пом. 27-Н;
адрес для отправки корреспонденции: 194044,
Санкт-Петербург, улица Выборгская, дом 5, лит. А,
пом. 27-Н

ИНН 7802617633, КПП 780201001

р/с 40702810937000007076

Банк: Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

к/с 3010181020000000704

БИК 044030704

Дольщик:

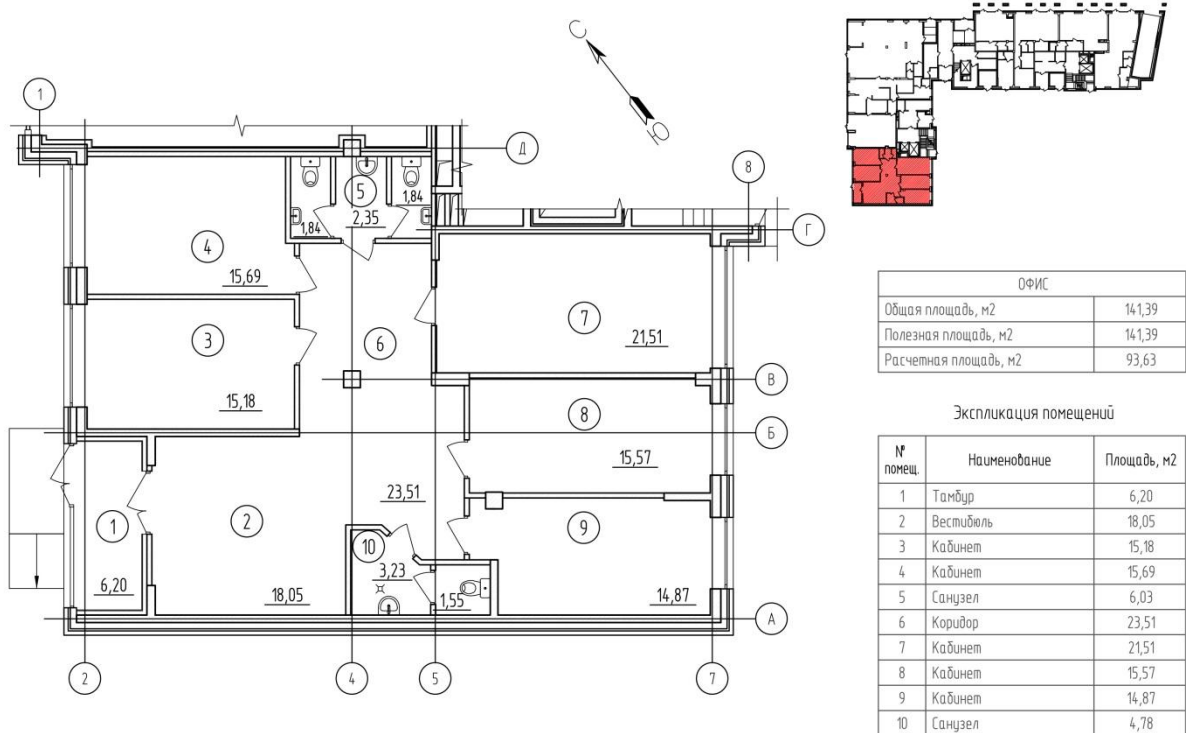
от Застройщика:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков

м.п.

Расположение Объекта долевого строительства на плане этажа Жилого дома



Этаж: I
Секция: I

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика:

от Дольщика:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков

м.п.

Состояние Объекта долевого строительства

К моменту подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства должно быть в следующем техническом состоянии:

- Несущие стены и потолки – монолитные железобетонные, без отделки
- Полы – железобетонные монолитные с выравнивающей цементно-песчаной стяжкой
- Внутренние перегородки – из бетонных стеновых керамзитно-цементных блоков
- Оконные блоки – алюминиевые
- Дверь входная – алюминиевая
- Отопление – установка радиаторов с терморегуляцией
- Вентиляция - принудительная
- Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды, без разводки, без установки санитарно-технических приборов, с установкой счетчиков учета холодной и горячей воды
- Электроснабжение – установка щитка

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика:

от Дольщика:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков

м.п.

График платежей

Номер платежа	Дата платежа	Сумма платежа в рублях
01	до _____ г.	_____

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика:

от Дольщика:

Генеральный директор

_____ Н.М. Ермаков
м.п.