

Договор № _____
участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

«____» ____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительные ресурсы. Лиговский», ИНН 7813534523, КПП 781301001, зарегистрированное 17.05.2012 года Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1127847272750 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №008592834), место нахождения: 197198, Санкт-Петербург, ул. Яблочкова, д.9, лит. Ю, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Генерального директора Иванова Андрея Николаевича действующего на основании Устава с **одной стороны, и**

Граждан__ Российской Федерации ____, ____ года рождения, паспорт № _____, выдан _____ года, пол – ____, место рождения: _____, зарегистрирован__ по месту жительства по адресу: _____, именуем__ далее **Участник долевого строительства**, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) в соответствии с требованиями Федерального закона 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 – Закон №214-ФЗ) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома с пристроено-встроенными помещениями и подземной автостоянкой (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство №78-017-0190-2016, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 22 декабря 2016 года.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 9262 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001525:6 (далее – по тексту Земельный участок) по следующему адресу: г. Санкт-Петербург, улица Днепропетровская, дом 37, литера А. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 01.10.2015 года, зарегистрированного 03.11.2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за №78-78-042-78/080/021/2015-259/2, в соответствии с которым Застройщику предоставлен Земельный участок для целей строительства на Земельном участке Объекта. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.2. Стороны договорились, что объектом Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

1.3. Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- Вид: Многоквартирный жилой дом с пристроено-встроенными помещениями и подземной автостоянкой;

- Назначение: жилое/нежилое;

- Этажность: 8-12;

- Общая площадь всего Объекта строительства: 27278,5 кв.м;

- Материал наружных стен: железобетон и газобетон с утеплителем;
- Материал межэтажных перекрытий: железобетон;
- Класс энергоэффективности Объекта строительства: В+(высокий);
- Сейсмостойкость Объекта: Не классифицируется СП 14.13330.2011, СП 14.13330.2014, СНиП II-7-81.

1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию 1 квартал 2020 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного в п. 5.1.5. Договора.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Застройщик гарантирует, что его деятельность соответствует требованиям Закона №214-ФЗ.

1.6. Проектная декларация размещена на сайте: www.dnepropetrovskaya37.ru.

1.7. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

1.7.1. Залогом, в порядке, установленном статьями 13-15 Закона №214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору.

1.7.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном ст. 15.2 Закона №214-ФЗ.

1.7.3. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие в случае строительства на Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего раздела, а также на залог (последующий) права аренды или собственности на Земельный участок (в зависимости от того на каком праве принадлежит Земельный участок Застройщику) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке, а также по обязательствам перед банками в случае получения кредита на строительство дома.

Участник долевого строительства поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры Объекта для их надлежащей эксплуатации в соответствии с полученными техническими условиями в собственность специализированных предприятий (ОАО "Ленэнерго" и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение ГУП "Водоканал", ГУП "ТЭК Санкт-Петербурга" и др. При невозможности исполнения данного поручения (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) внешние инженерные сети построенного Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства как общее имущество по основаниям ст. 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (управляющей организации).

Участник долевого строительства подписанием Договора дает согласие на использование Застройщиком Земельного участка и Объекта (частей Объекта, на которые у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности) в целях прокладки (строительства, размещения) на них (в них) транзитных инженерных сетей (их частей) в соответствии с проектной документацией.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать)

многоквартирный жилой дом с пристроено-встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Днепропетровская, дом 37, литера А, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартину, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленный Договором долевой взнос (цену Договора) и принять в установленный Договором срок Квартину по акту приема-передачи Квартины с оформлением соответствующих документов.

После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – _____комнатная Квартира-студия, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая (приведенная) площадь _____ кв.м, общая площадь _____ кв.м, площадь комнат, вспомогательных помещений и лоджий (балконов) Квартиры указаны в плане Квартиры (Приложение №2 к Договору), месторасположение Квартиры: этаж _____, секция _____, условный номер (индекс) _____, строительные оси _____. Описание местоположения Квартиры в Объекте приводится в Приложении №1 к Договору. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 2.1. настоящего Договора Застройщик устанавливает инженерное оборудование и выполняет иные работы, согласно нижеприведенного перечня:

- разводка отопления с установкой отопительных приборов;
- отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков;
- отвод канализационного стояка с заглушкой;
- электрическая разводка с установкой выключателей, розеток и электросчетчиков по проекту Застройщика;
- устройство внутриквартирных перегородок (в соответствии с проектом);
- установка входной двери (без установки внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню, в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.);
- установка металлопластиковых окон.

Концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), кухонная электрическая плита в Квартире не устанавливаются.

2.2. В процессе строительства Объекта возможны и допустимы изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры и/или отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.

2.3. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п.2.2 Договора (в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Квартире), является проектной и может измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в том числе площади отдельных помещений) Квартиры определяется по завершению строительства Объекта путем проведения обмера в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом изменение размера общей площади Квартиры (в том числе площади отдельных помещений Квартиры) в сторону увеличения или уменьшения меньше чем на 5% признается Сторонами несущественным.

3. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАТИРУ У УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Право собственности на Квартину возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2. С возникновением права собственности на Квартину у Участника долевого строительства возникает право собственности на долю в общем имуществе в Объекте, в том числе

Земельном участке, которая не может быть отчуждена отдельно от права собственности на Квартиру.

3.3. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор участия в долевом строительстве с другими лицами, кроме Участника долевого строительства по данному Договору, выполнение условий которого приведет к возникновению права собственности этих лиц на Квартиру.

3.5. Застройщик гарантирует, что на момент возникновения права собственности на Квартиру (с момента государственной регистрации) у Участника долевого строительства Квартира не будет обременена правами третьих лиц на нее, в том числе не будет находиться под арестом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

4.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (далее – цена Договора), составляет ____ (_____) рублей, НДС не облагается.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора и подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику за Квартиру, определена путем умножения общей приведенной площади Квартиры (с учетом лоджий), указанной в п. 2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, стоимость которого составляет ____ (_____) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта.

4.3. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

4.4. Цена Договора может измениться в соответствии с условиями, изложенными в п. 4.12. Договора.

4.5. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях в соответствии с п.4.8. Договора.

4.6. Сроки оплаты цены Договора определяются в Приложении №3 к Договору, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.7. По соглашению Сторон может быть изменен срок и порядок оплаты цены Договора.

4.8. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в реквизитах Застройщика в Разделе 13 Договора, либо любым иным, не запрещенным действующим законодательством РФ способом, в том числе в кассу Застройщика, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее – аккредитив), открытого Участником долевого строительства в пользу Застройщика на сумму, указанную в настоящем пункте Договора, сроком до _____ (_____) дней, но не менее 180 (сто восьмидесяти) дней с даты открытия аккредитива. Комиссии и иные расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Аккредитив открывается Участником долевого строительства в Банке-эмитенте в пользу Застройщика в срок не более _____ (_____) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора.

Датой открытия аккредитива считается день выдачи Банком – эмитентом (Исполняющим банком) Уведомления об открытии аккредитива на условиях, изложенных в настоящем пункте Договора. Подлинный экземпляр Уведомления об открытии аккредитива и его условиях Участник долевого строительства (Банк-эмитент и/или Исполняющий банк) передает Застройщику в день открытия аккредитива с сопроводительным письмом, до даты предоставления на

государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Исполняющий Банк по аккредитиву может быть выбран Участником долевого строительства из Перечня банков, являющегося Приложением №4 к Договору. Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик, Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в настоящем пункте Договора) осуществляется не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком в Исполняющий банк подлинника и копии Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. При расчетах посредством аккредитива обязательство Участника долевого строительства по оплате Застройщику суммы, указанной в настоящем пункте Договора, является исполненным с момента зачисления суммы аккредитива, указанной в настоящем пункте Договора на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в тождестве документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива) Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

Положения настоящего пункта Договора, несмотря ни на что иное, указанное в Договоре, рассматриваются Сторонами, как включенное в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения настоящего пункта об аккредитиве рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчетах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п.2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ.

4.9. В случае, если к моменту истечения срока аккредитива, условия аккредитива не будут выполнены и аккредитив не будет исполнен, денежные средства с аккредитива будут возвращены Участнику долевого строительства по истечении сорока аккредитива.

4.10. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей цены Договора или ее части ранее указанного в п. 4.8. Договора срока, но не ранее государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные по п. 4.12 Договора, в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.11. В случае если к дате очередного платежа по Договору, указанной в Приложении №3 к Договору, Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, Участник долевого строительства будет обязан произвести очередной платеж в срок не позднее 1 (одной) недели с даты государственной регистрации Договора, и при этом он не будет считаться нарушившим срок для оплаты очередной части цены Договора. В противном случае будет считаться, что Участник долевого строительства нарушил срок платежа по Договору.

4.12. Если после проведения обмеров Квартиры уполномоченным органом, согласно п. 2.3. Договора, ее фактическая площадь будет отличаться от приведенной площади квартиры, указанной в п. 2.1. Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору до даты подписания акта приема-передачи Квартиры. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику или Застройщик выплачивает Участнику долевого

строительства стоимость разницы между площадью Квартиры по Договору (п.2.2. Договора) и фактической площадью Квартиры по результатам обмеров уполномоченного органа. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры в размере, указанном в п. 4.2. Договора. Оплата в рамках настоящего пункта осуществляется любым незапрещенным действующим законодательством РФ способом до даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4.13. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема-передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. При условии выполнения Участником долевого строительства необходимых действий, предусмотренных условиями Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с целью осуществления государственной регистрации Договора.

5.1.2. Обязан обеспечить с привлечением подрядных организаций строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объект в эксплуатацию.

5.1.3. Направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности и сроке передачи Квартиры.

5.1.4. В случае, указанном в п.4.12 Договора, в связи с уменьшением общей фактической площади Квартиры, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

5.1.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до «30» сентября 2020 года. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Под надлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по Договору считается исполнение всех принятых Участником долевого строительства обязательств в рамках Договора, в том числе обязательств по оплате Цены Договора, с учетом пункта п.4.12. Договора, обязательств по принятию Квартиры в сроки, указанные в Договоре.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Оплатить цену Договора в полном объеме, указанном в п. 4.1 Договора, в порядке и сроки, установленные Разделом 4 Договора.

5.2.2. Принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры и о сроке ее передачи (в том числе в случае досрочной передачи Квартиры).

5.2.3. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить порядок платежей по Договору в пределах срока, указанного в п. 1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5.2.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной оплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При уступке прав требований по Договору после полной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке

прав требования по Договору. В случае перевода долга по Договору на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства по Договору) самостоятельно и за свой счет.

5.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры в соответствии с п. 7.7. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

5.2.6. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания акта приема-передачи Квартиры. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не допускаются работы по перепланировке или реконструкции Квартиры.

В случае самовольного выполнения до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру перепланировки /реконструкции Квартиры Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в Квартиру, любыми возможными и доступными средствами, а также за счет Участника долевого строительства привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделяемые и неотделяемые улучшения в Квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и /или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

5.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации Договора.

5.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру течение 4 (четырёх) месяцев с даты передачи ее по акту приема-передачи Квартиры и нести расходы по государственной регистрации права собственности на Квартиру в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.2.9. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания акта приема-передачи Квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры в соответствии с п. 7.7. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И КАЧЕСТВО

6.1. Застройщик передает Квартиру Участнику долевого строительства комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации и нормативным требованиями.

6.2. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным нормами действующего законодательства РФ.

6.3. Срок гарантии по Объекту строительства и Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года с момента подписания первого акта приема-передачи любой первой квартиры, расположенной в Объекте.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящий в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.4. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества):

- проектное (фактическое) изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества, Квартиры, места расположения инженерных сетей, изменение элементов фасадной отделки и декора, проекта благоустройства прилегающей территории (при его наличии), инженерного оборудования и т.д.

- проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта, сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Стороны соглашаются, что полученное Застройщиком Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим требованиям.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение (уведомление) о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом №214-ФЗ и Договором. Уведомление (сообщение) направляется Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте: www.dnepropetrovskaya37.ru.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7(семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

7.4. В случае неявки Участника долевого строительства в течение срока, указанного в настоящем пункте Договора, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, письменно согласованный Сторонами в акте осмотра Квартиры) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.7. Договора.

7.5. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителями Застройщика составляется акт осмотра. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе указать в акте осмотра выявленные в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства в акте осмотра указывает (отражает) отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

7.6. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента указания (отражения) в акте осмотра отсутствия претензий к качеству Квартиры принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в Разделе 4 Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом №214-ФЗ предъявить требование о расторжении Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы цены Договора, в том числе по п. 4.12. Договора (в случае, если доплату должен осуществить Участник долевого строительства).

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику

долевого строительства Объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все штрафы и пени по Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке.

8.6. В случае наличия каких-либо недостатков качества в Квартире, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Участник долевого строительства вправе принять Квартиру по акту приема-передачи Квартиры и одновременно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем Стороны могут по требованию Участника долевого строительства составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Стороны вправе изменять Договор, путем подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренной действующим законодательством РФ порядке.

9.2. Не позднее «___» _____ 201___ года Участник долевого строительства представляет нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, указанного Застройщиком и все необходимые документы, в том числе документ подтверждающий оплату им государственной пошлины для осуществления этим представителем представительских функций в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу для регистрации Договора.

В случае непредставления Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте Договора документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны - утратившими интерес к заключению Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в Разделе 2 Договора, с любым третьим лицом.

9.3. Договор подается на государственную регистрацию только после получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с Разделом 4 Договора, в случае если расчеты в рамках Договора осуществляются посредством аккредитива.

9.4. В случае, если от Исполняющего банка в адрес Застройщика не поступит уведомление об открытии аккредитива в соответствии с Разделом 4 Договора, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, в Стороны- утратившими интерес к заключению Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в Разделе « Договора, с любым третьим лицом (для случая осуществления расчетов в рамках Договора посредством аккредитива).

9.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Договора акта приема-передачи Квартиры.

9.6. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора, в том числе по п. 4.12. Договора (если применимо) и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

9.7. Все расходы, которые необходимы при заключении, исполнении или расторжении Договора, в том числе в случае необходимости зачисления денежных средств в депозит нотариуса

и их хранением, несет Участник долевого строительства. При этом, Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

9.8. Во всех случаях, когда, согласно Договора, или в связи с ним, Застройщик несет обязанность по выплате Участнику долевого строительства каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

9.9. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене им места жительства, не обязан отправлять денежные средства почтовыми переводами или иными подобными способами, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

10. ОСНОВАНИЕ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, в том числе и условий о порядке возврата денежных средств при расторжении Договора по взаимному согласию Сторон, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора на взаимно согласованных условиях.

10.2. Расторжение Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных Законом №214-ФЗ.

В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.3. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, то есть событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельством Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства РФ, а также действий (бездействия) организаций – монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения, органов государственной власти, при условии наличия факта обращения Застройщика в соответствующие организации, органы.

12.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления отправляемого в соответствии с п. 7.2. Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, смс- сообщениями или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: www.dnepropetrovskaya37.ru.

12.2. При изменении реквизитов (как то адрес, №расчетного счета, телефонов и т.д.) Участника долевого строительства, он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о происшедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника долевого строительства о происшедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном в п. 12.1. Договора.

12.3. *(Настоящий пункт действует только для физических лиц)*

Подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие (означает согласие) на обработку персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (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 финансов-хозяйственной деятельности Застройщиком.

В целях настоящего пункта Договора под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных (Участника долевого строительства), указанная в Договоре, а также любая информация, ставшая известной операторам обработки персональных данных в ходе исполнения Договора, в том числе : фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, гражданство, семейное положение, 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 РФ 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 Договора по любым основаниям не прекращает действия настоящего согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

12.4. Участник долевого строительства заключением Договора поставлен в известность, что в дату подписания акта приема-передачи Квартиры он обязан заключить (подписать) с управляющей организацией, осуществляющей управление Объектом после ввода его в эксплуатацию, договор управления многоквартирным домом и договор на вывоз мусора, образующегося в связи с заселением в Квартиру и проводимыми Участником долевого строительства отделочными работами в Квартире.

Участник долевого строительства осуществляет предварительную оплату (не менее чем за 6 месяцев) расходов по техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг соразмерно площади Квартиры по ставкам, определенным управляющей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после предъявления Застройщиком или

управляющей организацией соответствующего счета. Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате горячего и холодного водоснабжения, энерго-, тепло- и иных ресурсов, эксплуатационных услуг с даты подписания акта приема-передачи Квартиры, вне зависимости от срока оплаты цены Договора и вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора, добровольно принимается на себя Участником долевого строительства, и в последующем не может быть оспорено по мотивам несоответствия статье 153 ЖК РФ, в виду того, что указанная норма устанавливает момент возникновения законной, а не договорной обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг.

12.5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12.6. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.7. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, по два экземпляра для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

13.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строительные ресурсы. Лиговский», место нахождения: 197198, Санкт-Петербург, ул. Яблочкова, д.9, лит. Ю, ИНН 7813534523, КПП 781301001, р/с 40702810503000019648 в Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", БИК 044030723, к/с 30101810100000000723, Тел. (812) 327-52-67, Факс (812) 327-52-67

Генеральный директор

Общества с ограниченной ответственностью

«Строительные ресурсы. Лиговский» _____ Иванов А.Н.

Главный бухгалтер

Общества с ограниченной ответственностью

«Строительные ресурсы. Лиговский» _____ Дроздова Л.И.

13.2. Участник долевого строительства:

Банковские реквизиты:

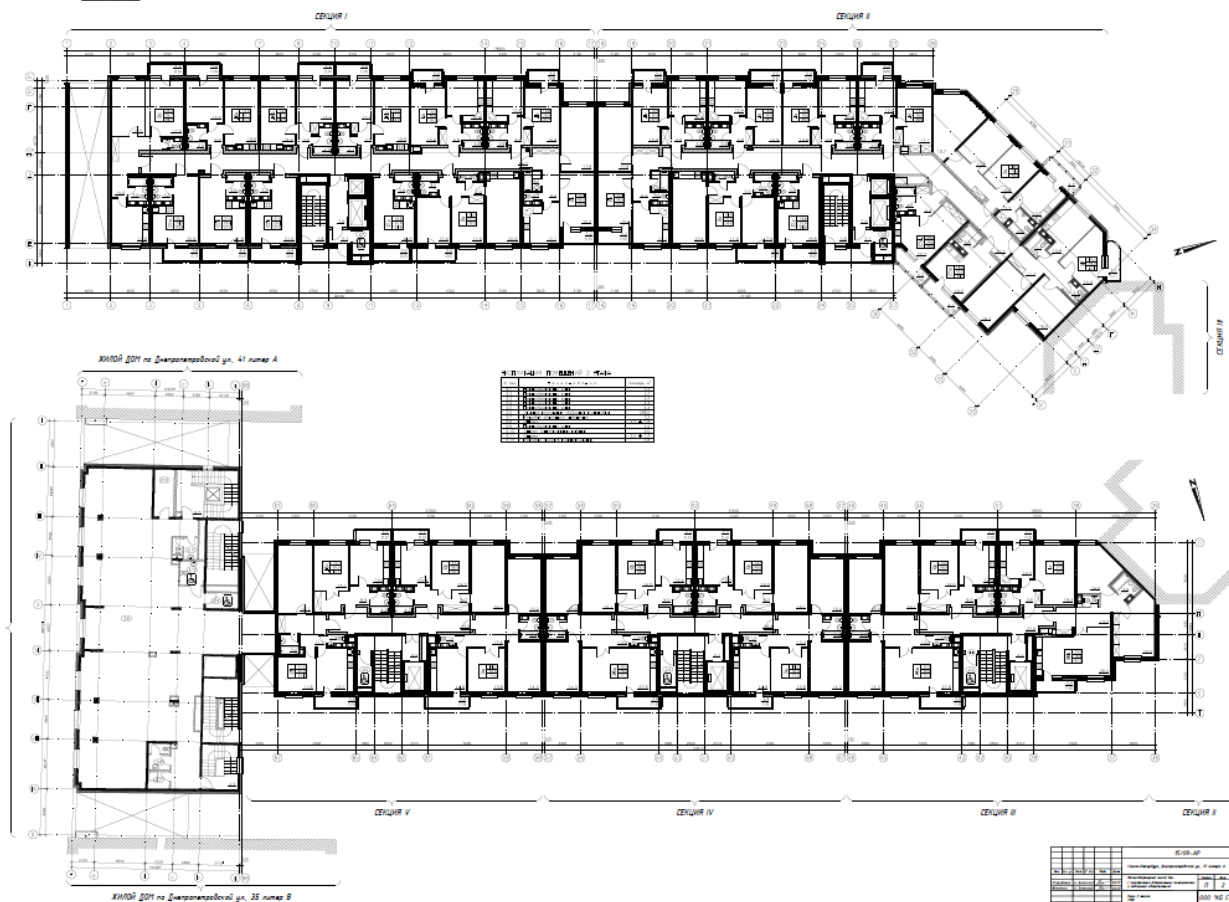
Договор не является публичной офертой. Условия типовой формы Договора могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения Застройщиком внутренней отделки помещений и иных факторов. Договор, заключаемый с конкретным участником долевого строительства, может отличаться от типовой формы Договора в случаях, например,

приобретения участником долевого строительства нежилого помещения, в том числе машиноместа, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору № _____
участия в долевом строительстве от «___» _____ 201__

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ В ОБЪЕКТЕ (НА ЭТАЖЕ)

План _____ этажа



Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Строительные ресурсы.
Лиговский»

Участник долевого строительства
Гражданин Российской Федерации

Иванов А.Н.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору № _____
участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г.**

ПЛАН И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЕРЕДАВАЕМОЙ КВАРТИРЫ

1. Проектные характеристики Квартиры:

Секция	
Этаж	
Строительные оси	
Условный номер (индекс)	
Количество комнат	
Общая приведенная площадь. (кв.м)*	
Общая площадь (кв.м)	
Жилая площадь (кв.м)	
Площадь лоджии (балкона) (кв.м)	
Прихожая	
Санузел (кв.м)	

** Общая площадь Квартиры составляет сумму площади квартиры и площади лоджии (балкона). При этом площадь лоджии (балкона) рассчитывается с коэффициентом 0,5 (0,3).*

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Строительные ресурсы.
Лиговский»

Участник долевого строительства
Гражданин Российской Федерации

_____ **Иванов А.Н.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3 к Договору № _____
участия в долевом строительстве от «__» _____ 201__ г.**

**СРОКИ ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА
(ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ)**

1. По соглашению Сторон цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.
2. Сторонами согласованы следующие сроки оплаты цены Договора (график платежей) по Договору:

	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
1.	–	Не ранее государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве
Итого:		

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Строительные ресурсы.
Лиговский»

_____ **Иванов А.Н.**

**Участник долевого строительства
Гражданин Российской Федерации**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4 к Договору № _____
участия в долевом строительстве от «___» _____ 20__ г.**

ПЕРЕЧЕНЬ БАНКОВ

Застройщик

Участник долевого строительства
