Договор участия в долевом строительстве № РС10-(номер квартиры)
Многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино,
ул. Озерная, участок 10

г. Санкт-Петербург **«__» _____ 2016 г.**

Закрытое акционерное общество «Русская Сказка», (сокращенное наименование ЗАО «Русская Сказка»), место нахождения: Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 14 А, зарегистрировано решением Регистрационной Палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 8329 от 21.06.1994г. Свидетельство о Государственной регистрации № 5759, решение Регистрационной Палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 46943 от 19.07.1996, Устав (новая редакция) зарегистрирован МИ ФНС РФ № 15 по Санкт-Петербургу 15 декабря 2011 года, ОГРН 1027807996446 – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юр. лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года – бланк серии 78 № 003472914 выдано ИМНС РФ по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга 30 ноября 2002 года, ГРН 2057810191613, ГРН 9067847931021, ИНН/КПП 7816077515/781101001 - Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – бланк серии 78 № 007368668 выдано МИ ФНС РФ № 24 по Санкт-Петербургу 02 февраля 2012 года, в лице Генерального директора Лешина Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, пол _____, __. __.____г. рождения, место рождения: _____, паспорт __ __ _____, выдан:_____, дата выдачи __.__.____ года, код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу,_____ обл., гор., _____, ул. _____, дом ____, кв. __ ,

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект–многоэтажный жилой дом, расположенный поадресу: Ленинградская область,Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Озерная, участок 10.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 10383,0 кв.м., кадастровый №47:07:0711004:68, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование для жилищного строительства. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи № 01-12 муниципального имущества от 16.01.2012, Акта приема-передачи муниципального имущества от 20.01.2012 , Кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 21.03.2013 №47/201/13-78801, выдавший орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области, о чем 10 апреля 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 47-47-13/035/2013-125, Свидетельство о государственной регистрации права 47 АБ № 753103 от 10.04.2013 года.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) в соответствии с Приложениями №1 и №2, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Федеральный закон №214-ФЗ - Федеральный закон 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 РФ».

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU47504308-61, выданного 21 ноября 2013 года Администрацией МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» 25 ноября 2013 г. по адресу: http://www.rskazka.ru

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик_обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и

после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения (далее – «Квартира»), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Характеристики Квартиры, в том числе в части наличия отделки и оборудования определяются в Приложении №1 к Договору.

Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется в Приложении №2 к Договору.

2.4. Плановый срок окончания строительства Объекта в соответствии с Разрешением на строительство № RU47504308-61 – III квартал 2018 года.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты

3.1. Цена Договора согласована Сторонами в Приложении №3 к Договору.

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, определяются как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в Приложении №3 к Договору. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации. С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.4. Цена Договора неизменна.

3.5. Нарушение сроков и порядка оплаты цены Договора влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.6. Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, а так же риски случайной гибели и или случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи. Участник долевого строительства при подписании Акта приема-передачи принимает обязанности: Нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (квартиры) и общего имущества в Объекте (жилом доме) в не зависимости от фактического пользования Участником долевого строительства отдельно взятыми объектами общего имущества жилого дома; оплатить необходимые платежи за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы обслуживающей организации; зафиксировать, узаконить свои отношения с юридическим лицом, осуществляющим обслуживание Объекта, с управляющей организацией или ТСЖ, если иное не будет вытекать из действующего законодательства и или решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта.

3.7. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата по Договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству РФ.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Приложении № 3 и иных разделах Договора.

4.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;

- при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;
- самостоятельно и за свой счет осуществить действия, связанные с поиском такого третьего лица и обеспечить участие последнего в процедуре оформления необходимых документов;
- обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки его оригинал или нотариально заверенную копию для учетной регистрации в Реестре Застройщика.

4.1.4. Обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

4.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.7. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

4.1.10. Предоставить Застройщику или в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации Договора, в том числе документы об оплате государственной пошлины. В случае непредставления указанных в настоящем пункте документов в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора, Стороны договорились считать данное бездействие отказом Участника долевого строительства от заключения Договора, при этом Застройщик по истечении 7 (семи) дней с момента подписания Договора имеет право распоряжения Квартирой направив Участнику долевого строительства письменное уведомление о принятие отказа от заключения Договора. Порядок направления и получения уведомления указан в пункте 11.2.1. Договора.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № **РС10-___** от «__» ____ 2016г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за Алиева М.А. по договору участия в долевом строительстве № **РС10-___**от «__» _____ 2016г., НДС не облагается».

4.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора.

4.2.5. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта.

4.2.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2.7. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного или привлеченными третьими лицами.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5 Договора остается неизменным.

7.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случаях, предусмотренных в п. 7.4-7.5 Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства 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.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. Участник долевого строительства право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

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

8.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.6 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия . При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия.

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются

находящимися в залоге право собственности на земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

10.2. По окончании строительства Объекту и Квартире будут присвоены милицейский адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

10.5. 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 Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11. Заключительные положения.

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору, в противном случае сторона по Договору не имеет право ссылаться не невозможность получения корреспонденции.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, площади самой Квартиры. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора. В случае изменения параметров Квартиры указанных в п.5 и п.6 Приложения № 1 к Договору более чем на 1 (один) квадратный метр Стороны производят соответствующий перерасчёт исходя из стоимости одного квадратного метра существующий на момент заключения Договора. Расчеты по данному пункту Стороны производят до подписания Акта приема- передачи.

11.5. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру.

11.6. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, если инициатором судопроизводства выступает Застройщик; в остальных случаях по выбору Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. До обращения в суд Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику . Срок рассмотрения претензий - течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1. Характеристика квартиры.

Приложение № 2. Местоположение квартиры.

Приложение № 3.Цена Договора и график платежей.

11.8. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
Закрытое акционерное общество «Русская Сказка»	**Гражданин(ка) РФ _____,** пол _____, __.__.____года рождения, место рождения: _____, паспорт __ __ _____, выдан: (кем),(дата выдачи) _____ года, код подразделения ___ ___, зарегистрирован(а) по адресу: (адрес)_____
193230, Санкт- Петербург, Дальневосточный пр., д.14 лит. А ИНН 7816077515, Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» Дополнительный офис № 01822, р/сч 40702810255240126915, к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653, КПП 781101001 тел.: (812) 319-09-77; (812) 319-03-03. факс (812) 319-09-76. Электр. почта: rs@rskaz.ru	Адрес для почтовых уведомлений: Конт. тел.: + Электр. почта
_____А.И. Лешин	**_____**

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ РС10-____ от ___ _____ 2016 г.

ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Этаж	
4.	Секция	
5.	Проектная площадь	
6.	Общая площадь (в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
7.	В осях	

КОМПЛЕКТАЦИЯ И ОТДЕЛКА

Потолки – Окраска ВДА красками.
Окна – Установка ПВХ блоков, двухкамерные стеклопакеты.
Входная дверь - Металлическая.
Внутриквартирные двери – С ламинированным покрытием.
Лоджии (балконы): витражные конструкции с одинарным остеклением.
Стены кухни, комнат, коридор: обои.
Полы коридора, жилых комнат, кухни - Линолеум, плинтус
Сан. узлы:
Стены: окраска ВД краской повышенной влагостойкости;
Полы сан. узлов **-** керамическая плитка.
Оборудование с/узлов - Трубная разводка до сантехнического оборудования отрытым способом с установкой квартирных счётчиков расхода холодной и горячей воды.
Раковина. Ванна. Смеситель. Унитаз. Полотенцесушитель. Вентиляционная решетка.
Устройство заземления ванной.
Кухня. Трубная разводка открытым способом. Мойка. Смеситель. Вентиляционная решетка. Радио розетка.
Электрическая плита в комплектацию не входит.
Радиаторы отопления- оборудуются приборами учета.
Электрооборудование. Скрытая электропроводка (согласно проекта) с выключателями, розетками, (без розетки для электроплиты), счётчик электроэнергии (двух-тарифный), расположенный в этажном щите, УЗО, звонок со стороны поэтажного коридора.
Установка пожарных извещателей.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, указанных в проекте, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы и изделия, так и иные сходные (аналогичные) материалы. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

.

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

_____А.И. Лешин **_____**

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ РС10-____ от ___ _____ 2016 г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане __ этажа Объекта секции __ ,,

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

_____А.И. Лешин **_____**

Приложение №3
к Договору участия в долевом строительстве
№ РС10-____ от ___ _____ 2016 г.

ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. Цена Договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

1. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

Сумма платежа (руб.)	**Срок оплаты**
_ ___ ___ (_____) рублей 00 копеек	Не позднее 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора в РОСРЕЕСТРе
_____,00 _____,00 _____,00 _____,00 _____,00	Не позднее __.0_.2017 Не позднее __.0_.2017 Не позднее __.0_.2017 Не позднее __.0_.2017 Не позднее 25.12.2017

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

_____А.И. Лешин **_____**