

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Санкт-Петербург

«___» ____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Охта-Парк Девелопмент» (ИНН/КПП 7816015276/470301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы РФ №15 по Санкт-Петербургу 30 декабря 2014 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009205577, основной государственный регистрационный номер 1147847556317, адрес (местонахождение): 188664, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Сярги, горнолыжный центр «Охта-Парк», дом б/н, литер А, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Жука Михаила Викторовича, действующего на основании доверенности от 05.05.2016 г., выполненной на бланке 78 АБ 0699583, удостоверенной Сабуровой Г.В. нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрированной в реестре за № 10-983, с одной стороны, и

Гражданка РФ _____, _____.____ года рождения, место рождения _____, паспорт: _____ выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения: _____ - _____, СНИЛС _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемая далее «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется с привлечением подрядных организаций построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Цимбалына, дом 25, литера А (далее именуемый «**Объект**») на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0712601:2629, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «**Квартира**»), описание которой содержится в пункте 1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - квартира, имеющая следующие проектные характеристики:

Тип квартиры	
Этаж	
Условный номер (индекс)	
Строительные оси	
Общая площадь квартиры (за исключением площади балкона/лоджии), кв.м.	
Площадь балкона/лоджии без понижающего коэффициента, кв.м.	
Проектная площадь квартиры (включая площадь балкона/лоджии), кв.м.	

Местоположение квартиры в Объекте с описанием основных характеристик Объекта приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Детальный план квартиры с описанием основных характеристик квартиры приводится в Приложении № 1.1. к настоящему Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте Проектная площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры включая площадь помещений вспомогательного назначения, а также площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом (для лоджий – 0,5, для балконов - 0,3), и именуется далее «площадь квартиры»/«проектная площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров проведенных уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационное бюро (ПИБ), либо иная уполномоченная организация).

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

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

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

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство № 78-012-0298.1-2016 от 30.03.2016 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

- Свидетельства о государственной регистрации права от 14.03.2016 г. на земельный участок с кадастровым номером 78:12:0712601:2629, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 78-78/040-78/059/006/2016-210/2;

- Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте www.vysota-dom.ru

1.6. Настоящим Стороны подтверждают, что проектной документацией предусмотрено создание самостоятельных частей, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

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

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. В случае увеличения цены Договора, в связи с увеличением проектной площади квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, доплатить Застройщику до подписания Акта приема-передачи квартиры недостающую сумму в соответствии с п. 5.4. Договора

2.2.4. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.6. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта (включая оплату коммунальных услуг, вывоза бытовых отходов и иных эксплуатационных расходов) с момента подписания Акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры.

До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик обязуется не осуществлять (самостоятельно и/или с помощью третьих лиц) перепланировку/переустройство (в т.ч. снос/установка/перенос перегородок, дверных проемов, переустройство коммуникаций, переустройство витражных конструкций, пробивку ниш, проемов, превращение лоджий и/или балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.) Квартиры, а также не проводить в Квартире или в самом Объекте каких-либо работ, которые изменяют физические и/или технические характеристики Квартиры, а также работ,

которые затрагивают фасад здания и/или его элементы. 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.

В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных нарушением Дольщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

2.2.8. 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 в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

Кадастровый (технический) паспорт Квартиры заказывается и предоставляется на государственную регистрацию Дольщиком самостоятельно и за свой счет. По соглашению Сторон кадастровый (технический) паспорт Квартиры может быть заказан застройщиком, но за счет Дольщика.

Застройщик вправе оказать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Квартиру. В указанном случае Стороны подписывают соглашение, в котором предусматривают порядок и срок подачи документов на регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру, а также вознаграждение застройщика за оказываемую дополнительную услугу.

2.2.10. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.11. В срок не более 3 (трех) рабочих дней рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

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

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 30 июня 2018 года, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, а также предупреждение Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных законодательством РФ и Договором, должны быть направлены Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с

перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в соответствии с актом осмотра в разумный срок и/или срок, указанный в акте осмотра Сторонами, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям. 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.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров проведенных уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационное бюро (ПИБ), либо иная уполномоченная организация), от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 (пять) % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни, балкона/лоджии и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что проектная площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

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

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Квартиры Дольщику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести

ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет ___ (____) рублей 00 копеек.

5.2. Дольщик обязан внести долевого взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Дольщик вправе уплатить долевого взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Внесение первой части долевого взноса в размере ___ (____) рубля 00 копеек, указанного в Приложении № 3, осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. Первая часть долевого взноса, указанного в п. 5.1 настоящего Договора, оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»).

5.2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив.

Комиссии и иные расходы по аккредитиву несет Дольщик.

Условия аккредитива должны соответствовать условиям настоящего Договора.

5.2.1.2. Срок действия аккредитива - не менее 120 календарных дней.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

Исполнение/раскрытие аккредитива производится банком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком оригинала данного Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома с отметкой о государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Исполнение/раскрытие аккредитива производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 9 настоящего Договора.

5.2.1.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, не связанным с действиями/бездействиями Застройщика, Дольщик будет обязан, либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Если по причинам, вызванным действиями/бездействиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

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

5.2.1.6. Положения пунктов 5.2.1. – 5.2.1.5. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пунктов 5.2.1. – 5.2.1.5. Договора 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 расчётах 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 ГК РФ.

5.3. Платежи производятся путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры проведенных уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационное бюро (ПИБ), либо иная уполномоченная организация) ее площадь (площадь всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного назначения, а также площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом (для лоджий – 0,5, для балконов - 0,3) будет отличаться от проектной площади

квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров проведенных уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационное бюро (ПИБ), либо иная уполномоченная организация). В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади квартиры в размере ____ (____) рубля __ копейка. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Если оплата долевого взноса произведена Дольщиком с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Графиком оплаты (Приложение № 3), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Дольщику квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.7. Стороны также признают, что долевой взнос определен в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.8. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.4. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёма, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно

известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего 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, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий указанный в п. 3.1. Договора срок передачи квартиры на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;

- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок, указанный в п.3.1. Договора;

- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;

- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.9. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и Застройщик не получит уведомление от Исполняющего банка об открытии аккредитива, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключённым, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. Залогом. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.3.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры Дольщику путем заключения Генерального договора № ГОЗ-84-0557/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 13.04.2016 года с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574), имеющим лицензию на осуществление данного вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Дольщик информирован об условиях страхования.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящимся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. Дольщик дает свое согласие на последующий залог земельного участка (в т.ч. образуемых (измененных) в соответствии с п. 8.9 настоящего Договора), на котором ведется строительство Объекта.

8.11. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, об Объекте, о проектных характеристиках Квартиры в полном объеме.

8.12. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Охта-Парк Девелопмент»,

Юр. Адрес: Российская Федерация, 188664, Ленинградская область, Всеволожский район, д.Сяргы, Горнолыжный центр "Охта-Парк", дом б/н, литер А

ИНН 7816015276, КПП 470301001

ОГРН 1147847556317

Р/счет 40702810000020002424 в филиале ББР Банка (акционерное общество) в г. Санкт-Петербурге, БИК 044030785, к/с 30101810300000000785

Дольщик: Гражданка Ф ____, __. __. __ года рождения, место рождения ____, паспорт: __ __ __ __ выдан: ____, дата выдачи: __. __. __ года, код подразделения: __ - __, СНИЛС ____, адрес регистрации и почтовый адрес: _____.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Жук М.В.)

_____ ()

Приложение № 1 к Договору № ___ от «__» __ 2016 г.

Описание местоположения квартиры на плане этажа Объекта с описанием основных характеристик Объекта
План _-го этажа

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ					
1.	Вид Объекта:	Многоквартирный жилой дом	5.	Материал наружных стен:	Монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
2.	Назначение:	Жилое	6.	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон
3.	Этажность:	25	7.	Класс энергоэффективности Объекта:	В
4.	Общая площадь всего Объекта:	15 979,2 м2	8.	Данные о сейсмостойкости Объекта:	Район строительства не сейсмичен

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ ОТНОСИТЕЛЬНО ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ НА ЭТАЖЕ МКД	

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Застройщик:

Подписи сторон:

Дольщик:

(Жук М.В.)

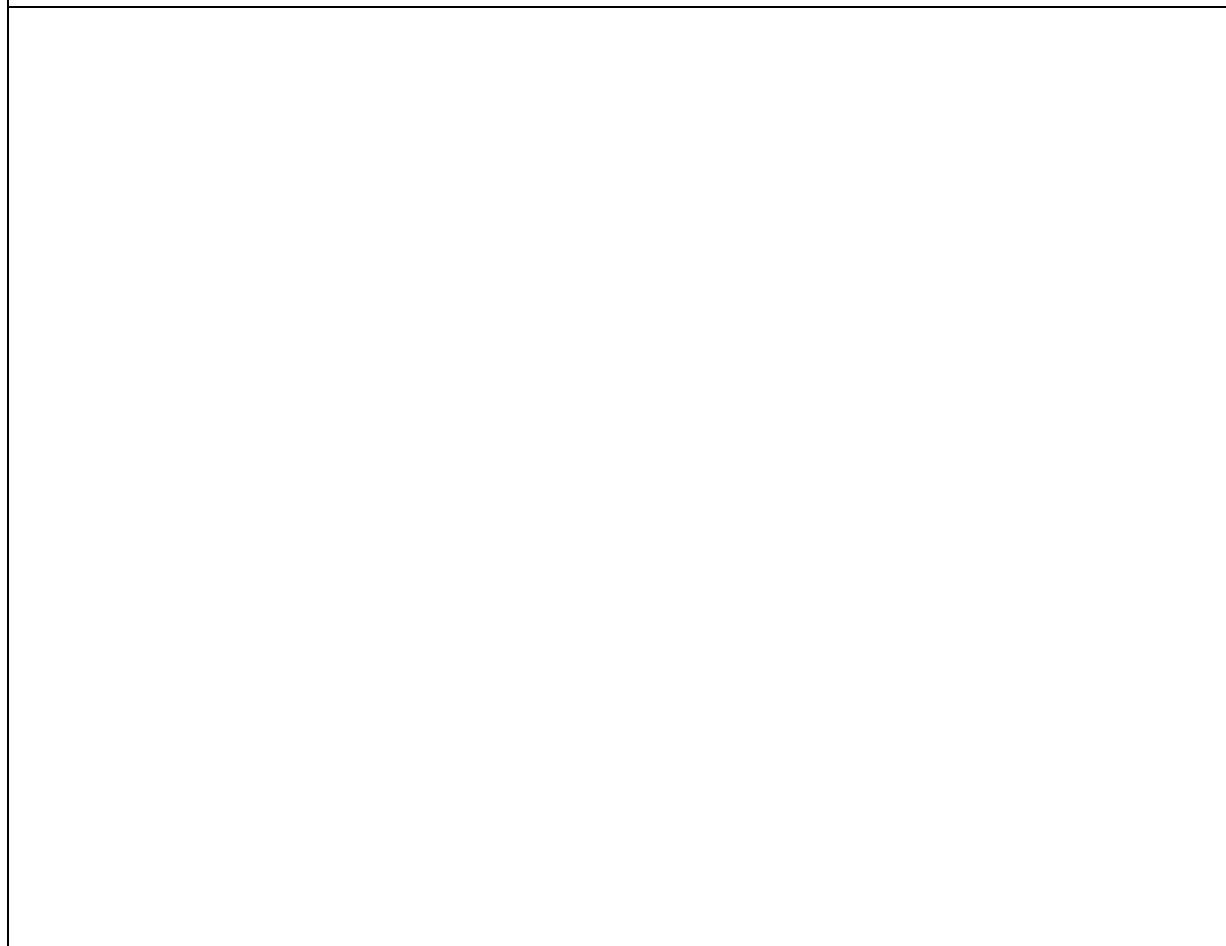
(_____)

Приложение № 1.1. к Договору № ___ от «__» __ 2016 г.

Детальный план Квартиры с описанием основных характеристик Квартиры в соответствии с проектной документацией

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ					
1.	Назначение:	жилое помещение	7.	Площадь помещений вспомогательного использования:	
2.	Этаж, на котором расположена квартира:	___	7.1	Площадь кухни	___ м ²
3.	Условный номер:	___	7.2	Площадь коридора	___ м ²
4.	Общая проектная (приведенная) площадь:	___ м ²	7.3	Площадь ванной	___ м ²
5.	Количество комнат:	___	7.4	Площадь туалета	___ м ²
6.	Площадь комнат:	___ м ² , ___ м ² , ___ м ²	7.5	Площадь лоджии	___ м ²

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН КВАРТИРЫ



План (схема, чертеж) Квартиры, содержащийся в настоящем Приложении № 1.1. к Договору обуславливает расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас). Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

Характеристика передаваемой квартиры

Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Объект долевого участия передается Застройщиком Дольщику в следующей степени готовности:

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

1. Стены и перегородки.

- Выполняются стены по периметру квартиры и внутриквартирные перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных панелей ограждения. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями.
- Внутриквартирные перегородки, не являющиеся несущими конструкциями, выполняются в соответствии с нормативными требованиями
- Стены и перегородки подготовлены под чистовую отделку.

2. Потолок.

- Отшлифованная железобетонная плита, без отделки.

3. Пол.

- Произведена стяжка под устройство чистового пола. В санузле выполнена гидроизоляция

4. Двери и окна.

- Входная дверь в квартиру металлическая;
- Межкомнатные двери не устанавливаются.
- Окна – стеклопакеты из ПВХ профиля, двухкамерные с микропроветриванием.
- Двери на балкон и лоджии стеклопакеты из ПВХ профиля.

5. Балконы и лоджии.

- Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома.

6. Отопление.

- Отопление выполняется по проекту, установлены стальные панельные радиаторы. Горизонтальная разводка отопления.

7. Холодное и горячее водоснабжение.

- Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами под сантехприборы и полотенцесушитель с установкой водосчетчиков. Устанавливается полотенцесушитель. Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехприборы не устанавливаются.

8. Канализация.

- Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками. Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехприборы не устанавливаются

9. Электроснабжение.

- Электропроводка без установки электрооборудования (электроплит), со щитком, УЗО, автоматическими выключателями и электронным двухтарифным счетчиком учета электроэнергии, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей. Место установки электрической кухонной плиты обеспечено отдельной электропроводкой

10. Слаботочные сети.

- Осуществляется ввод слаботочных сетей в поэтажный шкаф в коридоре общего пользования. Внутриквартирная разводка слаботочных систем не выполняется.

11. Кондиционирование.

- Установка/подключение системы кондиционирования выполняется Дольщиком после оформления (регистрации) Участником права собственности на Объект. При этом Дольщик самостоятельно, собственными силами и средствами обязуется согласовать с эксплуатирующей организацией все необходимые мероприятия и действия по установке/подключению наружных блоков системы кондиционирования, а также устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Жук М.В.)

_____ ()

Приложение № 3
к Договору № ____
От «__» __ 2016 г.

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№ платежа	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 7 (семи) рабочих дней после заключения Договора	___ (____) рубля 00 копеек

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Жук М.В.)

_____ ()