

ДОГОВОР № _-_-_/_._.2017
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-Спб» (ООО «МонАрх-Спб»), находящееся по адресу: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Льва Толстого, д. 9, литера А, помещение №5-Н, №108, №109, зарегистрировано «19» апреля 2012 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, о чем внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица за основным государственным номером (ОГРН) 1127746308590, ИНН 7704806223, КПП 781301001, в лице Генерального директора Васильченко Натальи Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирована по адресу: _____, действующая от своего имени, именуемая далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

при совместном упоминании **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **«Закон 214-ФЗ»**) заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«настоящий Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания, встроено-пристроенным гаражом, встроено-пристроенным дошкольным общеобразовательным учреждением, встроенной районной библиотекой, Корпус №__**, расположенный на Земельном участке по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муниципальное образование **«Муринское сельское поселение»**, земли САОЗТ **«Ручьи»** (далее по тексту – **«Жилой дом»**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства (далее именуемый - **«Объект долевого строительства»**, характеристики которого указаны в разделе 3 настоящего Договора) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании:

1.2.1. Права собственности на земельный участок, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 47 АВ № 099129, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области «17» ноября 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» мая 2013 года сделана запись регистрации № 47-47-13/014/2013-105, имеющий кадастровый (или условный) номер 47:07:0722001:531, площадь 3 139 кв.м., адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ **«Ручьи»**;

1.2.2. Права собственности на земельный участок, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 47 АВ № 099131, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области «17» ноября 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и

сделок с ним «13» мая 2013 года сделана запись регистрации № 47-47-13/014/2013-106, имеющий кадастровый (или условный) номер 47:07:0722001:339, площадь 6 374 кв.м., адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»;

1.2.3. Права собственности на земельный участок, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 47 АВ № 099130, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области «17» ноября 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» мая 2013 года сделана запись регистрации № 47-47-13/014/2013-104, имеющий кадастровый (или условный) номер 47:07:0722001:509, площадь 30 210 кв.м., адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» (далее по тексту - **«Земельный участок»**);

1.2.4. Разрешения на строительство № RU47504307-15 от «18» апреля 2014 года;

1.2.5. Проектной декларации ООО «МонАрх-Спб» со всеми изменениями и дополнениями (далее по тексту - **«Проектная декларация»**), опубликованной на сайте www.palitra-murino.ru.

Изменение указанных в п. 1.2. настоящего Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

1.3. Ориентировочный срок ввода Жилого дома в эксплуатацию:

- «30» декабря 2017 года.

Датой ввода Жилого дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства:

- «31» декабря 2017 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.5. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания Акта приема-передачи для оформления права собственности на Объект долевого строительства (далее по тексту - **«Акт приема-передачи в собственность»**). Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства после надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе по уплате Цены настоящего Договора в полном объеме, и не ранее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.6. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе информацию об условиях страхования и о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика.

1.7. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Жилого дома, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Жилого дома сторонние организации.

1.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства за счет собственных средств в соответствии с условиями настоящего Договора, а также выполнения Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена настоящего Договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также затраты Застройщика на оплату процентов по кредитам и займам, привлекаемым для строительства Объекта долевого

строительства.

2.2. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____)
рублей ___ **копеек**, исходя из произведения Расчетной площади Объекта долевого строительства (п. 3.1. настоящего Договора) на стоимость 1 (Одного) квадратного метра такой площади – _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Расчетной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

2.3. В Цену настоящего Договора включена стоимость услуг Застройщика (включая НДС – 18 %), а также затраты Застройщика на оплату процентов по кредитам и займам, привлекаемым для строительства Объекта долевого строительства, НДС не облагается согласно ст. 149 Налогового кодекса РФ. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность стоимость услуг Застройщика окончательно определяется как разница между Ценой настоящего Договора и затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

2.4. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

2.5. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.6. Внесение Участником долевого строительства Цены настоящего Договора, согласно п. 2.2. настоящего Договора, производится путем ее перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора, в следующем порядке:

2.6.1. Участник долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив на сумму _____ (_____) **рублей** ___ **копеек** сроком не менее 45 (сорок пять) дней с момента открытия. Условие исполнения аккредитива: предоставление Участником долевого строительства и/или Застройщиком в банк зарегистрированного в органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним настоящего Договора.

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

Стороны установили, что при нарушении Участником долевого строительства указанного срока открытия аккредитива, применяются положения п.6.1 настоящего Договора

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести денежные средства в размере _____ (_____) **рублей** ___ **копеек** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

Все платежи по настоящему Договору производятся Участником долевого строительства в рублях. Датой надлежащего произведения платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.6. Цена настоящего Договора подлежит изменению после его заключения по основаниям, предусмотренным п. 2.7. настоящего Договора.

2.7. В случае увеличения Расчетной площади Объекта долевого строительства (п. 3.1. настоящего Договора) более чем на 1 кв.м. по данным экспликации органов, осуществляющих техническую инвентаризацию по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, о чем Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

В случае уменьшения Расчетной площади Объекта долевого строительства (п. 3.1. настоящего Договора) более чем на 1 кв.м. по данным экспликации органов, осуществляющих техническую инвентаризацию по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, о чем Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

2.8. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Объект долевого строительства - структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Жилого дома, с возможностью осуществления прямого доступа к местам общего пользования, состоящее из суммы площадей всех частей Квартиры: ___ (_____) комнат, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, расположенное на ___-м этаже ___-й секции (корп. ___), условный номер – ___, номер на площадке – ___, общей площадью _____ (_____ целых _____ сотых) кв. м. (далее по тексту – «**Расчетная площадь**»). Описание Объекта долевого строительства приведено в Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору). Место расположения Объекта долевого строительства указано в Месторасположении Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему Договору). Характеристика Объекта долевого строительства указана в Характеристике Объекта долевого строительства (Приложение №3 к настоящему Договору).

3.2. Условный номер (индекс) присваивается Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Показатель Расчетной площади Объекта долевого строительства Участника долевого строительства устанавливается Сторонами в целях исчисления Цены настоящего Договора. Расчетная площадь Объекта долевого строительства до проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений. Уточнение Расчетной площади Объекта долевого строительства производится Сторонами после проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

3.3. Участник долевого строительства ознакомился с проектом планировки Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемым Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Проект планировки Объекта долевого строительства является предварительным, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома.

3.4. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора у Застройщика отсутствуют обременения какими-либо правами третьих лиц и аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Объекта долевого строительства (Объекта долевого строительства), указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

3.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи в собственность объекта долевого строительства Жилого дома соответствующему участнику долевого строительства.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

3.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ

4.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в собственность в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований и в соответствии с Характеристикой Объекта долевого строительства (Приложение № 3 к настоящему Договору).

В том случае, если в ходе строительства Жилого дома Застройщиком будет принято решение на основании императивных норм действующего законодательства Российской Федерации о выполнении отделочных работ в Объекте долевого строительства сверх работ, указанных в проектной документации, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о таком решении и необходимости изменения условий настоящего Договора. При этом Цена настоящего Договора подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии со ст. ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

После принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность Участник долевого строительства вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.3. Застройщик обязуется при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате Цены настоящего Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность Объект долевого строительства (встречное исполнение), для чего не менее чем за один месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения Сторонами сверки расчетов и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства. Указанное уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора, в качестве почтового, или вручается Участнику долевого строительства лично либо его законному представителю под расписку.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность (лично или через доверенное лицо, полномочность которого подтверждается нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в разделе 11 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Все обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства освобождает Застройщика от ответственности за неисполнение им настоящего Договора в части передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. С даты подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в ней перепланировку (переоборудование) без предварительного письменного

согласования с Застройщиком или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома. Участник долевого строительства вправе проводить любые ремонтные работы Объекта долевого строительства только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник долевого строительства.

4.5. С даты подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в собственность Участник долевого строительства обязуется заключить с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома соответствующий договор на управление и/или эксплуатационное обслуживание Объекта долевого строительства, в том числе мест общего пользования Жилого дома, и предоставление коммунальных услуг. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в собственность Участник долевого строительства принимает обязательства по компенсации Застройщику расходов по уплате по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации, а также иных издержек, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, обеспечением надлежащего санитарного состояния Объекта долевого строительства и охраной мест общего пользования в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты выставления соответствующего счета (счетов).

4.6. В момент подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно заявить Застройщику обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные недостатки Объекта долевого строительства фиксируются Сторонами в **Дефектной ведомости** и подлежат устранению Застройщиком в сроки и порядке, установленном настоящим Договором и Дефектной ведомостью. Устранение всех выявленных согласно Дефектной ведомости недостатков является основанием для подписания сторонами Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки, а также в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за сохранность, а также изменение состояния и качества Объекта долевого строительства.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Распоряжение помещениями Жилого дома производится Застройщиком с учетом того, что преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности участников долевого строительства на Жилой дом не применяются к отношениям передачи прав требования на Объекты долевого строительства в Жилом доме в силу статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Участник долевого строительства вправе с предварительного письменного согласия Застройщика на согласованных Сторонами условиях и в соответствии с нормами законодательства РФ о перемене лиц в обязательстве после осуществления государственной регистрации настоящего Договора и до подписания сторонами Акта приема-передачи в

собственность Объекта долевого строительства полностью или частично передать принадлежащее ему по настоящему Договору право требования на Объект долевого строительства одному или нескольким лицам при условии уплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора в полном объеме.

Перевод долга Участником долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора частично или в полном объеме может быть совершен только с предварительного письменного согласия Застройщика и на согласованных между Сторонами условиях.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Договор уступки права требования, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

5.2. В целях строительства Жилого дома Застройщик вправе заключать сделки по привлечению других Участников долевого строительства к финансированию строительства иных объектов долевого строительства - квартир, нежилых помещений в Жилом доме, а также заключать иные гражданско-правовые сделки в случае, если это не нарушает законных прав и интересов Участника долевого строительства.

5.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

5.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Жилого дома и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

5.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Договор страхования обеспечивает право выгодоприобретателя (Участника долевого строительства) на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим Договором срока передачи ему Объекта долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования («Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве») и условиями Генерального Договора № ГОЗ-29-0808/15 от 22.10.2015 года с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», а также со сведениями о страховой организации (Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ») которые размещены на сайте: www.palitra-murino.ru.

5.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- строительство Объекта долевого строительства в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Объекта), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;
- прекращения права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект долевого строительства;
- сдачу в аренду (в т.ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект долевого строительства (расположен Объект);
- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объекта долевого строительства.

6. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены настоящего Договора в полном объеме, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и привлечь другое лицо для участия в долевом строительстве Жилого дома в части Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, через 30 (тридцать) календарных дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном ст. 9 настоящего Договора, о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства вышеуказанного требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Объекта долевого строительства и возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные им по настоящему Договору денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

6.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора возвращаются Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора и получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов для произведения платежа. Если по истечении вышеуказанного срока Участник долевого строительства не обратился за получением денежных средств, либо не указал в своем заявлении реквизиты для произведения платежа, Застройщик обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.3. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок его передачи на 2 (Два) месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора, в

течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора после предъявления соответствующего требования Участника долевого строительства.

6.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор и в других случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, кроме случаев, предусмотренных Законом 214 -ФЗ, не допускается.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон с учетом выплаты стороной, желающей расторгнуть настоящий Договор по основаниям, не предусмотренным Законом 214-ФЗ, отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены Договора.

6.6. В случаях, предусмотренных п.п. 6.1.-6.4. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

В случае, предусмотренном п. 6.5. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении Сторон.

6.7. При расторжении настоящего Договора Сторонами органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении Договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из Сторон такого Договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора.

7.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред Застройщику и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома участникам долевого строительства.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии с Законом 214-ФЗ, со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона 214 -ФЗ. В то же время Стороны определили, что нормы Закона Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей» к правоотношениям Сторон по настоящему Договору подлежат применению только в части, не урегулированной настоящим Договором и Законом 214-ФЗ.

7.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

7.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет уплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства

уплачивает Застройщику по его требованию неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте заключения настоящего Договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по настоящему Договору Стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего Договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Жилого дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

8.2. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из действующих Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений Сторон и обязательств из них вытекающих.

8.4. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию Сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

8.5. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего настоящего Договора в целом.

8.6. Стороны пришли к соглашению о том, что на денежные средства, передаваемые по настоящему Договору и признаваемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в качестве авансовых платежей и/или предоплаты, проценты не начисляются и не истребуются.

9. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

9.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением настоящего Договора и направляемая любым способом, предусмотренным настоящим Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с простановкой печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение настоящего Договора.

9.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением настоящего Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по адресам Сторон, указанным в разделе 11 настоящего Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

9.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 9.2. настоящего Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через

курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

9.4. Направление корреспонденции посредством факсимильной связи или электронной почты допускается:

– в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором;

– в исключительных случаях в целях оперативного решения вопросов при условии последующего направления в течение 2 (двух) рабочих дней оригинала корреспонденции на бумажном носителе в порядке, указанном в п.9.2. настоящего Договора. При этом корреспонденция, направленная на бумажном носителе, будет считаться полученной в дату получения такой корреспонденции по факсу или электронной почте при наличии соответствующего подтверждения.

Настоящий пункт, однако, не ограничивает право Сторон на осуществление текущей переписки между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение настоящего Договора, посредством факсимильной связи или электронной почты.

9.5. Подтверждением получения корреспонденции адресатом в случае отправки корреспонденции средствами факсимильной связи является экземпляр уведомления с надлежащим адресом и телефонным номером адресата, зарегистрированный в соответствующем реестре исходящих факсимильных сообщений с отметкой аппарата отправителя о нормальной передаче сообщения. Подтверждением получения корреспонденции адресатом в случае отправки корреспонденции по электронной почте является уведомление о доставке, генерируемое автоматическим почтовым сервером или дата ответа адресата с адреса его электронной почты.

9.6. Каждая Сторона обязана письменно уведомить об изменении своих реквизитов (в том числе изменение адреса, банковских реквизитов и т.д.), а также о смене организационно-правовой формы, смене названия, прекращении или приостановлении действия лицензии, проведении реорганизации, ликвидации, начале процедуры банкротства и любых других существенных изменениях своего статуса в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения (но в любом случае не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты оплаты). Уведомление об изменении банковских реквизитов может быть сделано также путем предоставления счета на оплату, содержащего новые платежные реквизиты.

9.7. В случае если в результате нарушения сроков предоставления уведомления или неправильного указания Стороной-получателем реквизитов для оплаты платежа были произведены по неправильным реквизитам, Сторона-плательщик считается надлежаще исполнившей обязанности по оплате. При этом если перечисленные денежные средства возвратятся на расчетный счет Стороны-плательщика, Сторона-плательщик обязана перечислить полученные денежные средства Стороне-получателю в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента возврата.

9.8. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором – действующим законодательством Российской Федерации согласно п. 7.3. настоящего Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения настоящего Договора.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть ее и дать ответ в течение

30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии.

В противном случае Стороны передают спор на рассмотрение суда в установленном законом порядке по месту исполнения настоящего Договора.

10.3. При изменении реквизитов Сторон: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, паспортных данных и т.п., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

10.4. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по настоящему Договору сведений.

10.5. Договор составлен на 13 листах без учета приложений.

10.6. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

10.7. Структура настоящего Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в настоящем Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «МонАрх-Спб»

Место нахождения: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Льва Толстого, д. 9, литера А, помещение №5-Н, №108, №109

ОГРН: 1127746308590

ИНН/КПП: 7704806223 / 781301001

р/с 40702810755040012059

Северо-Западный банк ПАО "СБЕРБАНК

РОССИИ" г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Гр. РФ _____ пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: серия ____ номер _____, выдан _____, дата выдачи: _____

_____ г., код подразделения: _____, зарегистрирована по адресу: _____

Почтовый адрес: _____

Телефон: _____

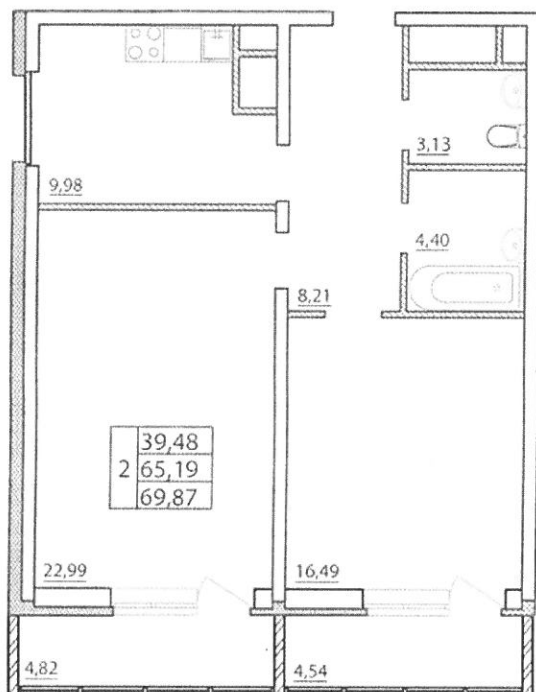
Электронный адрес: _____

Генеральный директор

_____/Н.Н. Васильченко/ _____ / _____ /
м.п.

План Объекта долевого строительства
в Жилом доме, расположенном по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муниципальное
образование «Муринское сельское поселение», земли САОЗТ «Ручьи»

Условный номер (индекс): _____
Количество комнат: __
Этаж: __
Общая площадь: _____
Строительные оси: _____



Застройщик:
ООО «МонАрх-Спб»

Генеральный директор

_____/Н.Н. Васильченко/
М.П.

Участник долевого строительства:
Гр. РФ _____

_____/_____/

к Договору № ____ - ____ / ____ . ____ .2017
участия в долевом строительстве
от « ____ » _____ 2017 г.

Месторасположение Объекта долевого строительства
в Жилом доме, расположенном по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муниципальное
образование «Муринское сельское поселение», земли САОЗТ «Ручьи»



Застройщик:
ООО «МонАрх-Спб»

Участник долевого строительства:
Гр. РФ _____

Генеральный директор

_____/Н.Н. Васильченко/
М.П.

_____/_____/

Характеристика Объекта долевого строительства

в Жилом доме, расположенном по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муниципальное образование «Муринское сельское поселение», земли САОЗТ «Ручьи»

1. Двери:
 - Входная дверь – деревянная;
 - Межкомнатные – не устанавливаются;
2. Отделка – без отделки:
 - Напольное покрытие – защита коммуникаций, без стяжки;
 - Потолки – шлифованный бетон;
3. Система отопления:
 - Разводка от стояков по полу;
 - Конвекторы;
 - Теплосчетчики;
4. Окна, балконы и лоджии:
 - Окна – двухкамерные пластиковые стеклопакеты ПВХ без установки подоконников и отделки откосов;
 - Балконы и лоджии – остекление в одно стекло, полы – бетон, стены без отделки;
5. Техническое оснащение:
 - Интернет, телефон, телевидение – вертикальная разводка в межквартирных коридорах (разводка в квартиру не предусмотрена);
 - Домофон – вертикальная разводка в межквартирных коридорах (разводка в квартиру не предусмотрена);
 - Электрическая сеть – разводка по квартире до окончных устройств;
6. Сантехническая система:
 - Водоснабжение:
 - ✓ Ввод в квартиру с установкой запорной арматуры;
 - ✓ Водосчетчики;
 - Водоотведение – ввод в квартиру с установкой заглушки.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	
Общая площадь	
Материал наружных стен	Ячеистобетонный блок, монолитные железобетонные с наружным слоем негорючего утеплителя и отделкой из фасадной декоративной штукатурки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	нормальный
Класс сейсмостойкости	-

Квартира - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв. м	
Площадь лоджии-1, кв. м	
Площадь лоджии-2, кв. м	

Застройщик:
ООО «МонАрх-Спб»

Участник долевого строительства:
Гр. РФ _____

Генеральный директор

_____/Н.Н. Васильченко/
м.п.

_____/_____/