

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Всеволожск

« ____ » _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ленинградская Областная Строительная компания № 1» (ООО «ЛОСК 1»), (ИНН 7814533427, юридический адрес: 197343, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Студенческая дом 10 пом. С 1.1; ОГРН 1127847209270), именуемое далее «Застройщик», в лице Генерального директора Поручикова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, и

Гражданин (ка) РФ, _ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт _ выдан _, код подразделения _, проживающий(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) далее «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: **РФ, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, поселок Романовка, д. № 33** (далее по тексту – «**Объект**») 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 Договором долевой взнос и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - **__-х комнатная** квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь _ кв.м, месторасположение квартиры: этаж _, подъезд _, условный номер (индекс) _, строительные оси: _ .

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь Квартиры определяется, как сумма площадей всех частей Квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «**ПИБ**»).

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.

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:

- Разрешение на строительство, выданное Администрацией муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № RU47504310-15 от 08.07.2014 года;
- Договора аренды земельного участка № 3610/1.6-08 от 25.05.2012 г.;
- Проектной декларации, опубликованной в газете «Всеволожск Городская жизнь» № 17(18) от «25» июля 2014 года и размещенной в сети Интернет на сайте dom-orange.ru.

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 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 в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого Разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

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

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

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

2.2.4. 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. Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

Обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме (проводимом в очной, либо заочной форме) с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

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 не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры 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 самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 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.

2.2.10. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия 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. К моменту подписания Акта приема-передачи на квартиру предоставить Застройщику доверенность на регистрацию права собственности Дольщика на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

2.2.12. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на квартиру. В случае, если кадастровый паспорт на квартиру будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи на квартиру.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **II квартала 2016** 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 должно быть направлено 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 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, но в пределах квартала 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 порядке определенном п. 4.6. Договора Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2 (двух) 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 составляет 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 Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

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

4.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 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 Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от площади квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, в пределах 10 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни 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 общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. Договора.

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

- отклонение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. Договора;

- 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 на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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.

4.7. В случае, если Квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в Акте осмотра Сторонами.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет _____ рублей.

5.2. Дольщик обязан внести долевого взноса в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к Договору.

5.3. Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом, в том числе наличными в кассу Застройщика или в безналичном порядке. Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика: 40702810790200000330 в Дополнительном офисе «Лесной» ОАО «Банк «Санкт-Петербург».

5.4. Если после проведения обмеров Квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от 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 площадью Квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью Квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 (одного) кв.м площади Квартиры в размере _____,00 (_____) рублей. Указанная стоимость 1 кв.м. площади Квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 3 Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее одного 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. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство Объекта. Стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора.

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. 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 Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного 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., 2.2.3., 2.2.5. 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., 7.9. 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 в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок в виду 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 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, принятие органами власти или управления решений, повлекших 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 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 указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4., 3.5., 3.6. Договора;

- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок указанный в п. 4.7. Договора;

- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

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.

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

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (далее по ситуации: 1. если указанным Приложением предусмотрен единовременный платеж - «более чем на три месяца», 2. если указанным Приложением предусмотрена периодичность платежей - «систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на три 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 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 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения 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 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения 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 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей Доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, 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, Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, с любым третьим лицом.

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

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. Залогом. В соответствии с законодательством право аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам 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.

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

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

8.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней, с даты поступления Застройщику указанной Претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции 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 противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу,

отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

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

8.9. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Ленинградская Областная Строительная компания № 1» (ООО «ЛОСК 1) ИНН 7814533427, КПП 781401001, ОГРН 1127847209270, юридический адрес: 197343, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Студенческая дом 10 пом. С 1.1, р/с 40702810790200000330 в Дополнительном офисе «Лесной» ОАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044030790, к/с 30101810900000000790

Дольщик: _____.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор

_____ /В.И. Поручиков/

_____ (_____)

План квартиры __ этажа с описанием и местоположением в Объекте

Характеристика квартиры № __

Квартира, имеющая условный номер __ в доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Романовка, д. 33 секция __ (__) выделена на плане красным цветом. Строительные оси: __; Тип квартиры: __, Количество комнат: __ к.кв. Этаж/этажей __/__. Площадь общая __ кв.м. Площадь жилая __ кв.м. Площадь кухни __ кв.м.

Подписи сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Ленинградская Областная Строительная компания № 1» (ООО «ЛОСК 1») ИНН 7814533427, КПП 781401001, ОГРН 1127847209270, юридический адрес: 197343, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Студенческая дом 10 пом. С 1.1, р/с 40702810790200000330 в Дополнительном офисе «Лесной» ОАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044030790, к/с 30101810900000000790

Дольщик:

_____ //

Генеральный директор

_____/В.И. Поручиков/

**Характеристика квартиры № ____ по строительному адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, поселок
Романовка, д. № 33**

Квартира без отделки:

- Металлопластиковые окна;
- Входная дверь в квартиру без установки внутренних межкомнатных дверей;
- Ограждение балкона в соответствии с проектом;
- Установка стояков ХВС без разводки трубопроводов по квартире;
- Установка канализационного стояка с заглушенным тройником;
- Система отопления (стояки, радиаторы);
- Установка стояков ГВС с полотенцесушителями без разводки трубопроводов по квартире;
- Двухтарифный счетчик электроснабжения;
- Счетчики холодной и горячей воды.

Подписи сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Ленинградская Областная Строительная компания № 1» (ООО «ЛОСК 1») ИНН 7814533427, КПП 781401001, ОГРН 1127847209270, юридический адрес: 197343, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Студенческая дом 10 пом. С 1.1, р/с 40702810790200000330 в Дополнительном офисе «Лесной» ОАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044030790, к/с 30101810900000000790

Дольщик:

_____ //

Генеральный директор

_____/В.И. Поручиков/

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	
2	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	
3	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	
4	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	
5	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	
6	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Ленинградская Областная Строительная компания № 1» (ООО «ЛОСК 1») ИНН 7814533427, КПП 781401001, ОГРН 1127847209270, юридический адрес: 197343, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Студенческая дом 10 пом. С 1.1, р/с 40702810790200000330 в Дополнительном офисе «Лесной» ОАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044030790, к/с 30101810900000000790

Дольщик:

_____ //

Генеральный директор

_____ /В.И. Поручиков/