

ДОГОВОР № _____ /ЯР- _____ ()
долевого участия в строительстве жилого дома «ЯРУС»

г. Санкт-Петербург

«___» ____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЗЛЕТ-СТРОЙ», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, Свидетельство о государственной регистрации от 27 апреля 2001 года реестровый номер 150515, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 78 № 004335312 от 31 января 2003 года, ОГРН 1037851033472, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 78 № 004710701 от 28 октября 2003 года, ИНН 7826075676, КПП 783901001, место нахождения: 190121, Санкт-Петербург, улица Мастерская дом 9, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице заместителя генерального директора по недвижимости **Ивковой Светланы Дмитриевны**, действующей на основании доверенности 78 АА 6684637 от «19» августа 2014 года (удостоверенной Сидельниковой Татьяной Юрьевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за № 1-2348), и

Граждан _____ Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи: _____ года., код подразделения _____, зарегистрирован _____: _____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующ _____ от своего имени; вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – “Дом”) – жилой дом, входящий в состав жилого дома «Ярус», строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Жилой дом «Ярус» состоит из двух трехэтажных жилых домов: трехподъездный дом (корпус 1) и трехподъездный дом (корпус 2), расположенных по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Рощинское городское поселение», пос. Рощино, ул. Тракторная.

Объект долевого строительства (далее – “Объект”) – жилое помещение (квартира), расположенное в Доме, являющемся частью жилого дома «Ярус», указанное в пункте 3.2. настоящего Договора и обозначенное на плане в Приложении №1 к настоящему Договору, которое подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома «Ярус» и входит в состав Дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. **Общество с ограниченной ответственностью «ВЗЛЕТ-СТРОЙ»** является Застройщиком Дома на основании Постановления главы администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области №1922 от 01.04.2015 г., Итогового протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 373-А от 01.07.2015 г. Земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, площадью 5 000 кв.м., кадастровый № 47:01:0701004:1646, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № 6000/4к-15 от 14.07.2015 г.

Застройщиком получено разрешение на строительство жилого комплекса – Разрешение № 47-RU47505106-0027-2015, выдано Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области 14 августа 2015 г.

Проектная декларация по Дому утверждена Застройщиком и опубликована в соответствии с законодательством РФ.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора, а также в течение всего срока действия настоящего Договора, Объект правами третьих лиц не обременен и не будет обременен; в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта и в течение всего срока действия настоящего Договора не совершалось и не будет совершаться сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц на Объект.

2.1.4. На момент заключения настоящего Договора плановый срок окончания строительства Дома в соответствии с Проектной декларацией – I квартал 2017 года.

2.1.5. Объект будет передан Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после окончания действия разрешения на строительство, выданного Застройщику в установленном законом порядке.

В случае, если Застройщик в установленном законом порядке продлевает срок действия разрешения на строительство, срок, установленный абзацем первым настоящего пункта, начинает течь с момента окончания действия нового разрешения на строительство (продолженного разрешения).

При этом Стороны определили, что Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства Дома с последующей передачей Участнику долевого строительства, для оформления права собственности, по передаточному акту квартиры в Доме.

3.2. Объектом долевого строительства является квартира в Доме со следующими индивидуальными характеристиками (далее Объект):

- корпус - _____
- условный номер квартиры – __ (_____);
- количество этажей в доме – ____ (_____);
- месторасположение квартиры – _____ этаж;
- общая площадь квартиры (проектная) – _____ м²;
- жилая площадь квартиры – _____ м²;
- количество комнат – ____ (_____);
- строительные оси – _____;

Объект долевого строительства по настоящему договору обозначен на плане в Приложении №1 к настоящему договору.

3.3. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 3.2, является ориентировочной. Фактическая площадь Объекта, площадь и номер Объекта определяется после сдачи Дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров органом технической инвентаризации.

3.4. Финансирование Участником долевого строительства Дома в размере, определенном условиями настоящего договора, и надлежащее выполнение Участником долевого строительства своих обязанностей является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, указанный в п. 3.2. настоящего договора.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Объем долевого участия Участника долевого строительства в строительстве дома, то есть размер денежных средств (долевой взнос), подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет ____ (____) рублей **00** копеек в т.ч. услуги заказчика-застройщика.

4.2. Долевой взнос настоящего Договора определяется как произведение размера проектной площади подлежащего передаче объекта долевого строительства на стоимость 1 кв. м общей площади подлежащего передаче объекта долевого строительства.

Стоимость 1 кв. м общей площади объекта долевого строительства составляет ____ (____) рублей **00** копеек и изменению в одностороннем порядке не подлежит

Стороны признают, что не считается нарушением Договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади, указанной в п. 3.2 Договора, в пределах 10 (Десять) % от проектной площади.

4.3. Цена настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением следующих случаев:

- если размер фактической общей площади подлежащего передаче объекта долевого строительства (по результатам подсчета площадей органами технической инвентаризации) будет отличаться от размера общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 3.2. настоящего Договора.

В случае изменения общей площади подлежащего передаче объекта долевого строительства и, соответственно, изменении цены настоящего Договора Застройщик обязан письменно уведомить об этом Участника долевого строительства.

В случае увеличения общей площади Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику дополнительный взнос, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади, предусмотренной пунктом 4.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления.

В случае уменьшения общей площади Застройщик обязан письменно уведомить об этом Участника долевого строительства и произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты расходов, предусмотренных п. 5.1.2. настоящего Договора, а также в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении условий настоящего Договора (если они были начислены Застройщиком). Оставшуюся после произведенного зачета часть денежных средств Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения письменного уведомления от Участника долевого строительства о необходимых для уплаты реквизитах.

- при расхождении фактических технических характеристик Объекта (относительно заполнения оконных и (или) дверных проемов, и т.п.) по сравнению с характеристиками, изложенными в п. 3.2 настоящего Договора, произошедших в результате изменения проекта строительства Объекта.

О изменении стоимости Объекта, по основаниям, указанным в п. 4.3., Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде.

4.4. В случае, если уменьшение общей площади Объекта было связано с выполненной перепланировкой Объекта, денежные средства за уменьшение общей площади Объекта Застройщик не возвращает и не производит зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты расходов, предусмотренных п. 5.1.2. настоящего Договора, а также в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении условий настоящего Договора (если они были начислены Застройщиком)

4.5. Участник долевого строительства вносит долевой взнос в следующем порядке:
_____ Единовременный взнос в размере _____ Участник долевого строительства вносит в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, но в любом случае не позднее «__»__ включительно.

4.6. Участник долевого строительства осуществляет оплату суммы своего долевого участия путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства в данном случае является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

При осуществлении оплаты суммы долевого участия самим Участником или третьими лицами посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным условием является указание назначения платежа в платежных документах (кто или за кого произведен платеж, номер договора, название договора, дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет оплаты в соответствии с настоящим договором.

Участник долевого строительства перечисляет денежные средства по реквизитам Застройщика, указанным в настоящем договоре. В случае изменения реквизитов, Застройщик в течение 5 календарных дней после изменения реквизитов уведомляет Участника долевого строительства об их изменении.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Исполнить в полном объеме обязательства по участию в финансировании строительства Объекта.

5.1.2. Стороны договорились о том, что Участник долевого строительства компенсирует расходы, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Дома, его обслуживанием пропорционально своей доли за период шесть месяцев обслуживания со дня ввода в эксплуатацию Дома из расчета 90 (Девяносто) рублей в месяц за один кв.м фактической общей площади. Компенсацию данных расходов Участник долевого строительства обязан произвести до момента подписания передаточного акта, но не позже шести месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию. Компенсация может быть произведена только путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или любым другим способом, не противоречащим действующему законодательству РФ. Компенсация затрат по внутриквартирным счетчикам производится Участником долевого строительства на основании показаний счетчиков дополнительно.

Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию своей доли в Доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых обслуживающей организацией (ТСЖ, УК или др.) независимо от наличия заключенного с ней договора.

5.1.3. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора и все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Договора. В случае, если Участник долевого строительства не осуществляет передачу настоящего договора и других необходимых документов на государственную регистрацию в установленные настоящим пунктом сроки, Застройщик вправе начислить штрафные санкции за каждый день просрочки в размере 0,05 % от долевого взноса, установленного в п.4.1. настоящего Договора. В случае, если передача настоящего договора и других необходимых документов на регистрацию не была осуществлена Участником долевого строительства, Застройщик считается надлежаще исполнившим свои обязательства по подаче на регистрацию настоящего договора и не несет ответственности за то, что Участник долевого строительства самостоятельно будет доказывать свое право на Объект в судебном порядке.

5.1.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять

переустройство или перепланировку Объекта без письменного разрешения Застройщика. В случаях, связанных с отступлением Участником долевого строительства от проекта, Участник не вправе предъявлять требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта даже в течение гарантийного срока.

5.1.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление балконов, лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного разрешения Застройщика.

5.1.6. В случае если Участником долевого строительства, в нарушение п.5.1.4. и 5.1.5. настоящего Договора, проведены вышеуказанные работы, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50 % от стоимости этих работ в течение 10 (Десять) дней с момента получения соответствующего требования. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется. При этом Застройщик не несет гарантийных обязательств в отношении Объекта, в котором Участником долевого строительства были произведены вышеуказанные работы, а также не отвечает за невозможность государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

5.1.7. В срок не позднее 7 (Семь) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о приеме Объекта, прибыть для принятия Объекта долевого строительства, а также сетей инженерно-технического обеспечения, и подписания передаточного акта на Объект долевого строительства, который должен быть составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа, и подписан уполномоченным представителем Застройщика и Участником долевого строительства. Стороны договорились, что уведомление об окончании строительства считается полученным Участником долевого строительства через 1 (один) месяц после отправки его Застройщиком.

При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный п. 5.1.7. Договора срок или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, в т.ч. путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными (которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления Участнику долевого строительства уведомления, независимо от того, получил Участник долевого строительства это уведомление или нет, вправе составить односторонний передаточный акт, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного абз. 2 настоящего пункта одностороннего акта о передаче Объекта. С момента подписания указанного одностороннего акта Объект считается принятым Участником долевого строительства без замечаний.

5.1.8. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приёмки Объекта, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих использование Объекта как жилого помещения, которые не могут быть устранены.

5.1.9. При наличии обнаруженных в Объекте недостатков при его приёмке, которые могут быть устранены, Участник долевого строительства имеет право составить перечень подлежащих устранению недостатков, указав в нем срок их устранения, который не может быть более 60 (Шестьдесят) дней. Замечания по качеству строительства отражаются в акте, заверенном подписью представителя Застройщика и Участника долевого строительства. Акт с замечаниями должен быть направлен в адрес Застройщика в письменном виде не позднее 7 рабочих дней от даты принятия Объекта, указанной в уведомлении.

После устранения Застройщиком недостатков, Стороны, могут изложить акт в новой редакции, исключив указание на перечень недостатков, подлежащих устранению, и включив пункт о надлежащем исполнении договора обеими Сторонами.

Передаточный акт должен быть составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа, и подписан уполномоченным представителем Застройщика и Участником долевого строительства.

В случае, если Участник долевого строительства в течение срока, указанного выше, не представил Акт с замечаниями в адрес Застройщика в письменном виде либо не явился в

офис Застройщика (по адресу, указанному в реквизитах) для подписания передаточного акта Объекта, по истечении 15-ти рабочих дней Объект считается принятым без замечаний.

5.1.10. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственникам помещений в Доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Для осуществления управления общим имуществом в Доме выбирается форма управления имуществом (ТСЖ, УК, др.).

5.1.11. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и общего имущества Дома с даты подписания передаточного акта Объекта; а если акт не подписан Участником долевого строительства в нарушение правил п. 5.1.7 и 5.1.9. настоящего Договора - с даты подписания Застройщиком одностороннего передаточного акта.

5.1.12. Все расчеты по настоящему договору Участник долевого строительства обязан произвести до подписания передаточного акта, если иное не предусмотрено договором. До полной оплаты Участником долевого строительства сумм, предусмотренных п. 4.3., 5.1.2, а также штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором (если они были начислены Застройщиком), Объект считается неоплаченным и не подлежит передаче Участнику долевого строительства.

5.1.13. В случае передачи своих прав и обязанностей, заключения договора уступки прав требования (цессии) по настоящему договору, Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком в письменном виде передачу своих прав и обязанностей третьему лицу. В случае, если Участник долевого строительства передаст свои права по настоящему договору без письменного согласования уступки с Застройщиком, такая передача прав и обязанностей (уступка) будет считаться неправомерной.

5.1.14. Принять решение о способе управления Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством.

5.1.15. До заключения договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, вносить плату за управление, а также содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт и коммунальные услуги по выставленным счетам управляющей организации, выбранной Застройщиком в порядке п. 14 ст. 161 ЖК РФ.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Дома и Объекта долевого строительства.

5.2.2. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.2.3. При условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором, качество которого соответствует условиям Договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Застройщик имеет право задержать передачу Объекта до момента полного исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а также до возмещения убытков и выплаты штрафных санкций за нарушение условий настоящего Договора.

5.2.4. Обеспечить строительство Дома в срок, установленный документами, перечисленными в разделе 2 настоящего договора (с последующими изменениями и дополнениями). В случае, если Застройщик продлевает срок действия разрешения на строительство, указанный в п. 2.1.4. настоящего договора, он не позднее чем за один месяц до истечения срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию.

5.2.5. Предоставить в соответствующий регистрирующий орган документы со стороны Застройщика, необходимые для регистрации настоящего договора и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект, при условии исполнения

Участником долевого строительства обязательств по оплате долевого взноса, установленного условиями настоящего договора.

5.2.6. Не менее чем за десять рабочих дней до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче. Уведомление считается надлежаще направленным, если оно направлено по адресу, указанному в настоящем договоре, отправку уведомления подтверждает почтовый штамп, или уведомление вручено лично Участнику долевого строительства.

5.2.7. В случае, если Застройщик изменяет информацию об объекте строительства и публикует данные изменения в средствах массовой информации, Участник долевого строительства считается надлежаще уведомленным о внесенных изменениях.

По письменному заявлению Участника долевого строительства, Застройщик может письменно уведомлять Участника долевого строительства о вносимых изменениях. В таком случае уведомление считается надлежаще направленным, если оно направлено по адресу, указанному в настоящем договоре, отправку уведомления подтверждает почтовый штамп, или уведомление вручено лично Участнику долевого строительства.

5.2.8. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Участнику долевого строительства застрахована в соответствии со ст.15.2. Закона.

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте <http://www.vzljot-stroy.ru/>.

5.2.9. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом - страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.3. Застройщик имеет право:

5.3.1. На период со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента осуществления выбора управляющей компании по результатам открытого конкурса (п. 14 ст. 161 ЖК РФ) или выбора способа управления Многоквартирным домом, привлечь к управлению и осуществлению эксплуатации Многоквартирного дома специализированное юридическое лицо (далее - Управляющую компанию).

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае задержки оплаты долевого взноса Участником долевого строительства более чем на 3 (три) календарных дня, Застройщик вправе требовать уплаты штрафных санкций в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты и начисления Застройщиком штрафных санкций, поступающие от Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика денежные средства первоначально идут на погашение сумма штрафных санкций. Оставшаяся часть денежных средств считается оплатой по настоящему договору.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата долевого взноса должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 1 (один) месяц является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата долевого взноса должна производиться Участником долевого строительства путем периодического внесения платежей, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 1 (один) месяц, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если Участник долевого строительства не приступил к приему Объекта в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о приемке объекта, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,05% (ноль целых, пять сотых) процентов от суммы договора за каждый день просрочки в принятии Объекта долевого строительства.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, не указанным в п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (Десять) процентов от суммы объема долевого участия, указанного в п. 4.1. настоящего Договора.

7.6. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и общего имущества, а также все расходы по их содержанию с даты подписания передаточного акта на Объект независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект, а если передаточный акт не подписан Участником долевого строительства в нарушении правил п. 5.1.7. и 5.1.9. настоящего договора, то с даты подписания Застройщиком одностороннего передаточного акта или с даты, установленной абзацем 3 п. 5.1.9. настоящего Договора, даже при условии, что Застройщиком не был составлен односторонний передаточный акт.

7.7. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств, и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

8.5. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на обстоятельства, указанные в пункте 8.1 настоящего Договора, как на основания, освобождающие от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Споры между Сторонами, возникающие при выполнении своих обязательств по настоящему Договору, решаются путем двухсторонних переговоров.

9.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров, споры разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации с досудебным урегулированием споров.

9.3. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Застройщик и Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, осведомлены о том, что с момента регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на данном земельном участке Дом.

Застройщик, как залогодатель, сохраняет за собой право пользования заложенным имуществом, застройщик вправе извлекать из имущества, находящегося в залоге, плоды и доходы. Участник долевого строительства не приобретает прав на эти плоды и доходы, за исключением имущества, указанного в п. 3.2. настоящего договора.

Застройщик вправе продлевать договор аренды земельного участка и разрешение на строительство жилого комплекса без согласия Участника долевого строительства.

9.4. После подписания настоящего Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами, и утрачивают юридическую силу.

9.5. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Расторжение договора оформляется соглашением о расторжении, в котором должны быть отражены сроки и суммы возврата внесенных Участником долевого строительства денежных средств. Денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

9.6. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях нарушения одной из сторон условий настоящего договора, а также в соответствии с нарушениями, предусмотренными законодательством РФ.

9.7. В случае одностороннего расторжения договора, сторона, инициирующая расторжение, письменно уведомляет другую сторону. В уведомлении указывается предполагаемая дата расторжения договора, которая не должна быть менее чем 10 календарных дней от даты получения уведомления стороной, которой предлагают расторжение договора. Датой получения стороной такого уведомления считается либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения письма, определяемая по соответствующей дате отделения связи, если уведомление было отправлено почтой. Уведомление также считается надлежаще направленным, если оно направлено по адресу, указанному в настоящем договоре, отправку уведомления подтверждает почтовый штамп, или уведомление вручено лично Участнику долевого строительства. В случае, если отметки о получении уведомления Участником долевого строительства нет, уведомление считается полученным Участником долевого строительства через 30 (тридцать) календарных дней после его отправки.

В случае одностороннего расторжения договора по инициативе Застройщика, по причинам, связанным с ненадлежащим исполнением условий договора Участником долевого строительства, денежные средства возвращаются Застройщиком в течение 60 дней после получения уведомления от Участника долевого строительства о реквизитах для перечисления денежных средств в размере суммы, оставшейся от внесенного Участником долевого строительства взноса, после вычета всех штрафов, неустоек, пеней и других взысканий, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ.

В случае одностороннего расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, по причинам, связанным с ненадлежащим исполнением условий договора Застройщиком, денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства Застройщиком в течение 60 дней после получения уведомления от Участника долевого строительства о реквизитах для перечисления денежных средств в размере суммы взноса и штрафов, пеней, неустоек и других взысканий, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ.

После получения уведомления до момента оплаты штрафы, неустойки и другие взыскания на сумму платежа не начисляются..

9.8. В случае изменения у одной из Сторон адреса, банковских реквизитов для оплаты, Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента таких изменений. Действия, совершенные по адресам и реквизитам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются во исполнение обязательств.

9.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.10. Право собственности на объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней после подписания передаточного акта передать документы в регистрирующий орган для оформления права собственности на объект долевого участия. В случае, если Участник не передал в течение 7 (семи) дней документы на оформление права собственности, право собственности на объект долевого строительства будет оформляться силами Застройщика за счет средств Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней после

подписания передаточного акта. В случае, если Участник долевого строительства не предоставил все необходимые документы для оформления права собственности на объект Застройщику, и уклоняется от оформления права собственности на объект, то Застройщик вправе в судебном порядке обязать Участника оформить право собственности на объект.

В случае, если Участник долевого строительства не передал в течение 7 (семи) дней после подписания передаточного акта документы в регистрирующий орган на оформление права собственности на объект и, в случае, если оформление права собственности идет силами Застройщика, не предоставил в течение 10 (десяти) дней после подписания передаточного акта Застройщику все документы, необходимые для оформления права собственности на объект, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штрафные санкции в размере 0,1% от стоимости настоящего договора за каждый день просрочки.

9.11. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.12. Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект несет Участник долевого строительства.

9.13. Все, что не урегулировано настоящим договором, стороны регулируют с помощью действующего законодательства РФ.

9.14. Настоящий Договор составлен на ____ (_____) листах (без учета приложений) в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, два у Застройщика и один у Участника долевого строительства.

9.15. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение 1 (План объекта) на 3 л.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «Взлет-Строй»

190121, г. Санкт-Петербург, ул. Мастерская, д.9, тел. (812) 714-81-24 714-81-69 факс 714-72-58

ИНН/КПП 7826075676 / 783901001 ОАО "Банк БФА" г. Санкт-Петербург

р/с 40702810400000001676 БИК 044030701 к/с 30101810300000000701

ОГРН 001037851033472 ОКАТО 40262561000 ОКВЭД 45.21 ОКПО 56203577

Участник долевого строительства

« ____ » ____ года рождения, пол: _____ место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____ « ____ » _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Взлет-Строй»

Заместитель генерального директора

_____/Ивкова С.Д./

м.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____

(ф.и.о. полностью, собственной рукой)

Приложение №1 (лист 1)

к договору от «__» _____ 201_ г. № /ЯР- (I)
долевого участия в строительстве жилого дома «Ярус»,
расположенного по адресу:

**Ленинградская область, Выборгский район, МО «Роцинское городское поселение»,
пос. Роцино, ул. Тракторная**

Проектная характеристика жилого помещения (квартиры).**1. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ(КВАРТИРЫ).**

- корпус - _____
- условный номер квартиры – __ (_____);
- количество этажей в доме – ____ (_____);
- месторасположение квартиры – _____ этаж;
- общая площадь квартиры (проектная) – _____ м2;
- жилая площадь квартиры – _____ м2;
- количество комнат – ____ (_____);
- строительные оси – _____;

2. ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Помещение передается Участнику долевого строительства без выполнения Застройщиком следующих работ:

- настилки всех видов полов
- приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери)
- приобретения и установки сантехоборудования
- трубных разводов в санузлах
- приобретения и оклейки стен обоями
- малярных работ
- без разводки горячего и холодного водоснабжения

Помещение передается Участнику долевого строительства с выполнением Застройщиком следующих видов работ:

- установка оконных конструкций со стеклопакетами;
- установка входной двери;
- установка электрической разводки согласно проекту;
- устройство термоблока со смонтированной системой отопления

3. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Взлет-Строй»
Заместитель генерального директора
_____/Ивкова С.Д./

Участник долевого строительства

_____/_____