**Договор**

**участия в долевом строительстве № ДТ/01-00\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Санкт-Петербург |  | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года |

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПУТНИК",** ИНН 7816542593, ОГРН 1127847373070, юридический адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, пр. Славы, д. 51, Лит. А, пом. 12-Н, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 12 июля 2012 г. Свидетельство о государственной регистрации серия 78 №008616703, в лице генерального директора Лисицина Анатолия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые«Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА.**

**1.1.** Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "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).

**1.2.** Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство 47-RU47517105-165К-2016, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области «29» ноября 2016 года. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 6 774кв. м. с кадастровым номером 47:26:0606002:20 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **187000, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, ул. Островского, з/у 1б**. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

**1.3.** Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально- определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

**1.4.** Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию: **II квартал 2022 года**. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2.3. Договора. Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

**1.5.** Земельный участок с кадастровым № 47:26:0606002:20 принадлежит Застройщику на праве аренды. Договор уступки права аренды № УПТ-1/2019 от 06.06.2019 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, дата регистрации: 10.06.2019 года , номер регистрации 47:26:0606002:20-47/029/2019-8, к договору аренды № 61-18 от 29.05.2018 года**,** заключенному между Администрацией муниципального образования Тосненский район Ленинградской области и Акционерным обществом «Желдорипотека»,зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, дата регистрации: 21.06.2018 года , номер регистрации 47:26:0606002:20-47/029/2018-5.

В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок с кадастровым № 47:26:0606002:20, на котором осуществляется строительство Объекта строительства, будет является общим имуществом собственников жилых или нежилых помещений в Объекте строительства. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей приведённой площади жилого или нежилого помещения Участника долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора, с учетом условий п. 2.4. Договора.

**1.6.** Проектная декларация опубликована в единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

**1.7.** Заключение о соответствии «Застройщика» и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» выдано комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области № ЗОС-22/2019 от 19.06.2019 года

**1.8.** Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

**1.9.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается:

**1.9.1.** Уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в размере, определенном Федеральным законом.

**1.9.2.** Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

**2.2.** Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строительный номер квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Площадь комнаткв.м. | Общая площадь (без балкона) кв.м. | Приведенная Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом)кв. м. | Общая приведенная площадь квартиры (с учетом балкона, рассчитанного с понижающим коэффициентом) кв.м. | Жилая площадь квартиры кв.м. |
| **\_\_** | **\_\_** | **\_\_** | **\_\_\_** | **\_\_\_\_** | **\_\_\_\_** | **\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_** |
| **\_\_\_\_** |

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

**2.2.1.** Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики: количество секций – 3, назначение - жилое, этажность -12 этажей, общая площадь квартир за исключением балконов и лоджий - 8631,96 кв. м., общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий – 9047,72, кв. м., фундамент – монолитная железобетонная плита на свайном основании, материал наружных стен – газобетонные блоки толщиной 250 мм с утеплением из минераловатных плит толщиной 100 мм и тонкослойной декоративной штукатуркой толщиной 5 мм., материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, кровля – плоская с внутренним водостоком, класс энергоэффективности В (высокий), класс сейсмостойкости - 6 баллов.

**2.3.** По соглашению сторон Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, в состоянии, соответствующем состоянию на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, а именно:

- Полы с цементно-песчаной стяжкой (без напольного покрытия и плинтусов);

- Полы с гидроизоляцией и цементно-песчаной стяжкой (без напольного покрытия и плинтусов) в санитарных узлах;

- Потолки - бетонная плита без отделки (без заделки швов, без штукатурки, шпаклевки, окраски, оклейки обоями), перекрытия железобетонные;

- Перегородки межквартирные (стены) – газобетонные, бетонные без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски и оклейки обоями);

- Перегородки внутриквартирные (внутренние стены) – пазогребневые, газобетонные, бетонные без отделки (без штукатурки, шпаклевки, облицовки плиткой, окраски и оклейки обоями);

- Окна – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом без откосов и подоконной доски;

- Двери - только входная в квартиру (деревянная), без откосов и без окраски с внутренней стороны квартиры, без внутриквартирных (межкомнатных) дверей;

 - Балконы и лоджии – с остеклением и ограждением, без отделки стен и чистовых полов;

- Электроснабжение - внутриквартирная электроразводка (скрыто в ПВХ трубах, замоноличенных в строительные конструкции, сеть освещения квартиры уложена в слое подготовки пола вышерасположенной квартиры), установка квартирного электрического щита, штробы в перегородках (бетон, газобетон, пазогребень) не заделываются;

- Отопление - общая вертикальная двухтрубная система отопления с радиаторами российского производства;

- Горячее водоснабжение - полипропиленовые трубы, холодное водоснабжение – полипропиленовые трубы с вентилями на отводах, без разводки до мест установки сантехприборов, с заглушками после приборов учета водопотребления;

- Канализация – стояки ПВХ без разводки до мест установки сантехприборов, с заглушкой;

- Без сантехприборов – без ванн, без унитазов, без умывальников, без моек;

- Радиофикация – одна радиоточка;

- Телевизионная антенна – вертикальная поэтажная разводка без внутриквартирной разводки (общий стояк на лестничной клетке);

 - Стоимость оборудования (мойки, унитазы, умывальники, ванны, кондиционеры и др. оборудование), не устанавливаемого в квартире, в цену Договора не входит.

 **2.4.** Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

**3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

**3.1.** После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

**3.2.** Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

**3.3.** Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

**3.4.** Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

**3.5.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек)** за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

**4.2.** Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек)** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

**4.3.** Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.5. Договора.

**4.4.** Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 5.1. Договора.

**4.5.** Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончанию строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1.Закона.

**5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

**5.1.** Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика - **ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПУТНИК"** (в Санкт-Петербургском филиале Акционерное Общество «АЛЬФА-БАНК», г. Санкт-Петербург, Р/счет 40702810132370000423, к/сч 30101810600000000786, БИК 044030786), либо другими, не запрещёнными Законодательством РФ способами в срок до момента получения **«Застройщиком»** акта ввода объекта в эксплуатацию.

**5.2.** Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.1. настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.5.5. Договора, в течение десяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

**5.3.** Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата внесения денежных средств соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

**5.4.** Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

**5.5.** Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.2.2. Договора общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

**5.6.** Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**6.1.** **Права и обязанности Участника долевого строительства:**

**6.1.1.** Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

**6.1.2.** Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п.1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**6.1.3.** Имеет право уступать права требования по Договору в отношении Объекта долевого строительства.При этом уступка Участником долевого строительства права требования по Договору в отношении Объекта долевого строительства, иное распоряжение правом требования производится в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Уступка допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, до момента подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования по настоящему Договору приобретателям прав, иное распоряжение ими осуществляется только после оплаты цены Договора в полном объеме, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку прав согласно положениям ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

Приобретатель правприобретает все права Участника долевого строительства по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре уступки права требования.

 **6.1.4.** До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

**6.1.5.** В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.5 Договора.

**6.1.6.** Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

**6.1.7.** Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

**6.1.8.** В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

 **6.1.9.** Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

**6.1.10.** Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

**6.2. Права и обязанности Застройщика:**

**6.2.1.** Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

**6.2.2.** В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.2.4. и п.5.5. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

**6.2.3.** При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **«31» декабря 2022 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

**6.2.4.** Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.2.5.** Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

**6.2.6.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**6.2.7.** 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 долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

**7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

 **7.1.** Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

**7.2.** Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте [**www.spbsputnik.com**](http://www.spbsputnik.com).

**7.3.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика. В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или не подписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

**7.4.** По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры. Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

**7.5.** Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема- передачи Квартиры.

**7.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

 **8.1.** При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.2.** В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

**8.3.** Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

**8.4.** Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

**8.5.** Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

**9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном с разделом 7 настоящего Договора.

**9.2.** Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.9. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.9. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства. Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.9. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

**9.3.** Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**9.4.** Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

**9.5.** В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

**10. ФОРС-МАЖОР**

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**11.2.** Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им почтовый адрес, адрес электронной почты или мобильный телефон.Почтовый адрес: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**11.3.** Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

**11.4.** Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

**11.5.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

**11.6.** Настоящий Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

**12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПУТНИК"**192241, г. Санкт-Петербург, пр-т Славы, д. 51, лит. А, пом. 12-нИНН 7816542593, КПП 781601001,ОГРН 1127847373070Р/счет 40702810132370000423в Санкт-Петербургском филиале Акционерное Общество «АЛЬФА-БАНК», г. Санкт-Петербургк/сч 30101810600000000786БИК 044030786Email: sk@spbsputnik.comТел./факс: +7 (812) 602-33-33**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПУТНИК»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Лисицин** | **Участник долевого строительства**: |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к договору участия в долевом строительстве

 **№ ДТ/01-00\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2019г.**

**РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ**

 по адресу: 187000, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, ул. Островского, з/у 1б

Квартира № \_\_, \_\_ этаж - обозначена на плане штрихом.





|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПУТНИК"**192241, г. Санкт-Петербург, пр-т Славы, д. 51, лит. А, пом. 12-нИНН 7816542593, КПП 781601001,ОГРН 1127847373070Р/счет 40702810132370000423в Санкт-Петербургском филиале Акционерное Общество «АЛЬФА-БАНК», г. Санкт-Петербургк/сч 30101810600000000786БИК 044030786Email: sk@spbsputnik.comТел./факс: +7 (812) 602-33-33**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПУТНИК»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Лисицин** | **Участник долевого строительства:** |