

ДОГОВОР № _____/2017 - ДДУ
участия в долевом строительстве
жилого многоквартирного дома со встроенными помещениями

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью "УК "ЗАХАРЖЕВСКАЯ, 14", зарегистрированное Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2014 года, за ОГРН 1147847360506, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации серии 78 № 009171629, имеющее ИНН 7820338417, КПП 782001001, юридический и фактический адрес: 196602, Санкт-Петербург, г. Пушкин, улица Захаржевская, дом 14, литера А, пом. 1-Н, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице Генерального директора Колмыковой Юлии Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин РФ** _____, пол – _____, дата рождения _____, паспорт № _____, выдан: ____ (дата) _____ (кем) _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу:

____ – **Участник долевого строительства (Участник)**, с другой стороны, (совместно именуемые Стороны),

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) и Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004г. далее – Закон УДС, заключили настоящий договор, далее - Договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими и (или) привлеченными силами осуществить реконструкцию здания общей площадью 5839, 7 (Пять тысяч восемьсот тридцать девять, семь десятых) кв. метров, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкин, ул. Захаржевская, д. 14, лит. А, кадастровый номер 78:42:1820704:2011, , в жилой дом с коммерческими нежилыми помещениями, далее – Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, далее – Разрешение на ввод, передать Участнику объект долевого строительства в виде квартиры, далее - Квартира, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.

Реконструкция Здания в многоквартирный дом с коммерческими нежилыми помещениями осуществляется на земельном участке, площадью 6859 (Шесть тысяч восемьсот пятьдесят девять) кв. метров, относящемся к землям населенных пунктов, кадастровый номер 78:42:1820704:1, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Захаржевская, д. 14, лит. А, (далее - Участок).

1.2. Объектом долевого строительства является Квартира с характеристиками, указанными в п. 1.2., а также общее имущество Объекта пропорционально площади Квартиры.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
«___» Строительные оси ___ - ___/___ - ___	Жилое помещение	_____	_____	_____	_____	_____	_____	Кухня Коридор Санузел/ванная Кладовая	_____ _____ _____ _____

Квартира - _____, условный номер «___», расположенная по адресу: город Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Захаржевская, д. 14, лит. А, полностью соответствует заявленной в Проектной декларации с последними изменениями от 31.07.17 и размещенной на сайте: www.3855133.ru

Общая площадь Квартиры (с учетом площади лоджий и балконов) является проектной и будет уточнена Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к Договору после получения Разрешения на ввод и проведения обмеров фактической площади Квартиры органом (организацией), осуществляющим технический учет и инвентаризацию недвижимого имущества.

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

1.3. Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- вид: жилой многоквартирный дом со встроенными помещениями;
- назначение: жилое;
- этажность: 4, всего с цокольным этажом - 5 этажей;
- общая площадь всего Объекта: 6 299,1 м²;
- материал наружных стен: кирпич;
- материал межэтажных перекрытий: железобетонные плиты по металлическим балкам;
- класс энергоэффективности Объекта: «Высокий» В;
- данные о сейсмостойкости Объекта: Здание находится вне зоны опасных сейсмических воздействий. Сейсмичность района не превышает 5 баллов. Сейсмозащитные мероприятия не разрабатывались.

1.3.1. Характеристики Квартиры в части наличия отделки:

Застройщик передает Участникам Квартиру в состоянии, соответствующем состоянию на момент получения Застройщиком Разрешения на ввод, а именно:

- полы с цементной стяжкой (без напольного покрытия);
- потолки – бетонная плита без отделки (шпаклевки и окраски).
- перегородки межквартирные (стены) – без штукатурки, шпаклевки, окраски и оклейки обоями;

- перегородки санузла (между ванной и туалетом) - без штукатурки, окраски, облицовки плиткой;
- перегородки внутриквартирные (внутренние стены) из пазогребневых блоков, без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски и оклейки обоями);
- окна из профиля ПВХ со стеклопакетом, без откосов и подоконной доски;
- двери – только входная металлическая в Квартиру, без откосов и без окраски с внутренней стороны квартиры, без внутриквартирных (межкомнатных) дверей;
- водоснабжение – стояки с вентилями на отводах к потребителям, с внутриквартирной разводкой до мест установки сантехприборов;
- без сантехприборов – без ванн, без унитазов, без умывальников, без моек;
- без электрооборудования (в т.ч. без электроплит);
- радификация – радиоточка; установка домофонной сети без монтажа оконечных устройств;
- телевизионная антенна – без внутриквартирной разводки (общий стояк на лестничной клетке);
- стоимость оборудования (мойки, унитазы, умывальники, электроплиты, кондиционеры и др. оборудование), не устанавливаемого в Квартире, в объем инвестиции не входит.

1.4. Застройщик осуществляет реконструкцию на основании:

1.4.1. Договора аренды на инвестиционных условиях 30 октября 2014 года, в соответствии с которым Застройщику на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым № 78:42:1820704:1;

1.4.2. Договора аренды недвижимого имущества на инвестиционных условиях от 30 октября 2014 года, в соответствии с которым Застройщику на праве аренды принадлежит здание с кадастровым № 78:42:1820704:2011;

1.4.3. Положительных заключений негосударственной экспертизы ООО "ГЛАВНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА (ГЛАВЭКСПЕРТИЗА)" от 30.10.2014 г. № 4-1-1-0049-14, от 20.01.2015 года № 6-1-1-0001-15;

1.4.4. Разрешения на строительство № 78-16034620-2015 выдано службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30 января 2015 года;

1.5. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее 30 ноября 2017 года (определяется в соответствии с Проектной декларацией и изменениями к ней). Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующем законодательством.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.6. После окончания строительства и получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан начать передачу Участнику Квартиры по акту приема-передачи в течение 4 (четырёх) месяцев с даты получения Разрешения на ввод, но не позднее 1 квартала 2018 года (срока начала передачи).

1.7. Привлечение средств Участника производится согласно проектной декларации, опубликованной на Интернет-сайте www.3855133.ru- (далее – Проектная декларация).

1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

— земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора;

— здание, подлежащее реконструкции, расположенное на земельном участке и указанное в п. п 1.1. настоящего Договора.

1.9. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст. ст. 13-15 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».

1.10. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

1.11. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.12. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

— наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

— прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

1.13. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 1.12. независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

1.14. Застройщик застраховал свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве по настоящему договору, что подтверждается **ПОЛИС (ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) № 35-12168/_____ -2017Г.**

Страховая компания – Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935).

Правила страхования размещены на сайте Застройщика www.3855133.ru

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик:

2.1.1. Самостоятельно выполнить функции заказчика-застройщика с привлечением специализированных организаций для выполнения функции заказчика, генерального подрядчика, а также обеспечить соблюдение требований к размеру собственных денежных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости своей деятельности, установленных Правительством РФ и соблюдение сроков предоставления отчетности, выполнение иных обязательств, установленных Законом УДС и иными нормативными актами РФ.

2.1.2. Обеспечить реконструкцию и ввод в эксплуатацию Объекта, заключить договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

2.1.3. Оформить всю документацию на реконструкцию Здания в Объект, строго соблюдать требования проекта и допускать отступления от него только в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.1.4. В случае необходимости выполнения дополнительных работ Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию, после чего, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня внесения таких изменений вносить соответствующие изменения в Проектную декларацию и публикует их в порядке, установленном Законом УДС, в течение 10 (десяти) дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

2.1.5. Застройщик обязан вести бухгалтерский учет по строительству, привлечению инвестиций и реализации объектов долевого строительства, составляющих Объект, контролировать соответствие фактических затрат сметам, предоставлять информацию уполномоченным органам в порядке, установленном законодательством РФ, а также направлять денежные средства, полученные по Договору, на реконструкцию Здания в Объект.

2.1.6. Застройщик обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ в Квартиры согласно СНиП, градостроительных и технических регламентов.

2.1.7. Для оформления Участником права собственности на Квартиру направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта, далее – Росреестр, все необходимые документы, включая Разрешение на ввод – не позднее одного месяца с момента получения от компетентных органов полного пакета документов, необходимых для государственной регистрации.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника на Квартиру и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

При возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.1.8. Обязуется самостоятельно оказывать или обеспечить оказание услуг по эксплуатации и охране Объекта с правом получения от Участника оплаты услуг или компенсации расходов на оплату этих услуг соразмерно общей площади Квартиры в порядке, предусмотренном Договором.

2.1.9. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

2.1.10. Застройщик обязан в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение 5 (пяти) дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

2.2. Участник:

2.2.1. Обязан производить оплату цены Договора в размере, в сроки и в порядке, указанном в статье 4. Договора, а также компенсировать расходы Застройщика, произведенные в соответствии с п. 2.1.8. Договора. График платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п. 1.5. Договора, может быть изменен только по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.2.2. Имеет право получать информацию о ходе реконструкции Здания в Объект, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

2.2.3. Имеет право уступать права требования по Договору в отношении Квартиры. При этом уступка Участником права требования в отношении Квартиры и иное распоряжение этим правом производится в порядке, установленном ГК РФ и Законом УДС. Уступка допускается только после государственной регистрации Договора, но до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участнику, или иного документа о передаче Квартиры Участнику.

Уступка права требования и иное распоряжение им осуществляется только после полной оплаты цены Договора, в противном случае при условии получения письменного согласия Застройщика при одновременном переводе долга на правопробретателя согласно ст. 391 ГК РФ. Уступка права требования подлежит государственной

регистрации. К приобретателю прав переходят все права и обязанности Участника по Договору в отношении Квартиры.

2.2.4. 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 реконструкции работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

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

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

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

2.2.8. После завершения реконструкции Объекта и при условии выполнения Участником всех условий настоящего Договора, получить Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

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.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со ст. 135 ГК РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте, 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. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного реконструкции 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.

3.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении реконструкции 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.

3.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

3.4. 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.

3.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав акт приема-передачи Квартиры.

3.6. 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 в порядке, указанном в п.6 ст.8 Закона УДС и направить его в адрес Участника. 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.

3.7. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 1.6. Договора, Застройщик не позднее, чем за один месяц до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3.8. Участник, его правопреемники и приобретатели прав при уступке прав по Договору вправе обратиться в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, после подписания Застройщиком и Участником или его правопреемниками (приобретателями прав) акта приема-передачи Квартиры и предоставления Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, всех документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, оформленных в установленном порядке.

3.9. Застройщик вправе передать Квартиру до истечения срока, указанного в пункте 1.6. Договора, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (реконструкции) по Договору, определен Сторонами из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, определенной в п. 1.2. 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 проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1. Договора, и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Цена Договора определена с учетом стоимости общего имущества всего Объекта и пропорциональна его площади.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на реконструкцию (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Услуги Застройщика НДС не облагаются.

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 Закона.

4.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Квартиры, причитающейся Участнику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора. Уточнение фактической площади Квартиры производится на основании данных обмера квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ).

Стороны согласились, что Цена Договора может быть изменена в связи с изменением общей приведенной площади Квартиры в связи со строительной погрешностью.

Окончательные взаиморасчеты между Сторонами настоящего Договора производятся после проведения ПИБ (Проектно-инвентаризационного бюро) обмеров фактически передаваемой Участнику Квартиры.

В случае фактического превышения по данным обмера ПИБ общей приведенной площади передаваемой Участнику Квартиры размера, указанного в 1.2. настоящего Договора более чем на 5%, Участник до подписания акта приема-передачи Квартиры, производит доплату стоимости дополнительно передаваемой площади из расчета стоимости одного квадратного метра общей проектной площади, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Доплата производится путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае уменьшения общей площади передаваемой Участнику Квартиры размера, указанного в п. 1.2. настоящего Договора более чем на 5%, Застройщик в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры производит возврат избыточно внесенной Участником суммы денежных средств за фактическую разницу площади, путем выдачи денежных средств Участнику из кассы или иным способом, согласованным Сторонами.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации.

4.5. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, в следующем порядке и сроки:

4.5.1. Сумма в _____ размере (_____) рублей 00 копеек, оплачивается в течение пяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным незапрещенным способом.

4.6. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п. 4.3. Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

4.7. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора считается дата внесения денежных средств в кассу Застройщика, либо в кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности для перечисления на расчетный счет Застройщика или иным способом незапрещенным законодательством РФ.

4.8. 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.

4.9. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

4.10. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема-передачи Квартиры.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 4 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

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

6. ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОХРАНА КВАРТИРЫ

6.1. Застройщик самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание услуг по эксплуатации Объекта и услуг по охране Объекта соразмерно общей площади Квартиры в период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до момента передачи Квартиры Участнику.

6.2. Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, указанные в п. 6.1. Договора, или компенсировать расходы Застройщика на оплату указанных услуг в течение 10 (десяти) дней с момента получения Участником от Застройщика соответствующего требования в письменном виде.

7. ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик гарантирует, что им получено разрешение на реконструкцию Здания в Объект, оформленное в установленном законом порядке, и указанное разрешение действует в настоящее время.

7.2. Застройщик гарантирует, что им опубликована проектная декларация в установленном законом порядке и в проектной декларации указана достоверная и полная информация о Застройщике и о проекте реконструкции Здания в Объект.

7.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения прав и правоприязаний на Квартиру, отсутствие иных Договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Квартиры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений, кроме предусмотренных Законом УДС. После подписания Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартиры.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, как залогодержатель Здания и Земельного участка в силу закона после регистрации настоящего Договора в Росреестре, выражает согласие на заключение сделки по купле-продаже Здания и Земельного участка третьему лицу, что не влечет за собой изменение прав на Застройщика в отношении Здания и Земельного участка, а равно не влечет изменение права Участника на получение Квартиры.

7.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в котором расположена Квартира.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

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.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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.

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.

9.2. Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

9.3. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 9.2. 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 9.2. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 9.2. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.4. Расторжение заключенного Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

9.5. 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.

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

9.7. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона УДС.

9.8. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником 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 два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона УДС.

9.9. Участник в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом УДС.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. 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.

10.2. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

10.3. 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. В случае неисполнения данного требования виновная Сторона не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений другой Стороны как на основании для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору.

10.4. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров.

Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров с обязательным направлением другой стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления.

10.5. В случае не достижения соглашения, споры передаются в суд в соответствии с действующим законодательством.

10.6. 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.

10.7. Все вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством РФ.

10.8 Договор составлен в трёх идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника, один экземпляр для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение №1. План расположения Квартиры в Объекте.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью

«УК «Захаржевская, 14»

Юридический адрес: 196602, Санкт-Петербург,

г. Пушкин, ул. Захаржевская, дом 14, литера А, пом. 1-Н

ИНН 7820338417, КПП 782001001,

ОГРН 1147847360506

ОКПО 72451613, ОКАТО 40294501000,
р/с 40702810832220000530 в филиале «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ»
АО «АЛЬФА-БАНК»,
г. Санкт-Петербург,
к/с 30101810600000000786, БИК 044030786

12.2. Участник долевого строительства: Гражданин РФ

_____, пол – _____,

дата рождения _____,

паспорт _____ № _____, выдан:

код подразделения: _____,

зарегистрированный по адресу: _____

_____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник

долевого строительства:

ООО «УК «Захаржевская,14»

Генеральный директор

_____ Ю.Н.Колмыкова _____ / _____ /