

ДОГОВОР № СВ13/1-276
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«04» июня 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ», юридическое лицо по законодательству Российской Федерации, находящееся по фактическому адресу: 198255, Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д.35, лит. А, пом. 17-Н, ком. 10, юридический адрес: 198255, Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д.35, лит. А, пом. 17-Н, ком. 10, Свидетельство о государственной регистрации от 17 мая 2013 года ОГРН 1137847193406, Устав от 22 декабря 2016 года зарегистрированный межрайонный ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу, ИНН 7842496777, КПП 784201001, именуемое далее «Застройщик», в лице генерального директора Смирнова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Невский-1», юридическое лицо по законодательству Российской Федерации, юридический адрес: 198332, г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д. 26, литера А, пом. 25, ком. 51, находящееся по фактическому адресу: 198255, Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, литера А, пом. 17-Н, ОГРН 1157847012773, ИНН 7810328963, в лице представителя Кольцовой Светланы Юрьевны, действующей на основании Доверенности № 2 от 01 февраля 2019 года, именуемое далее «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить жилой дом со встроенными помещениями по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Свердлова, Западный проезд, участок 13/1 (далее по тексту - "Объект") кадастровый номер земельного участка 47:07:0602006:35, жилой комплекс «Невские панорамы»** и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Характеристики объекта капитального строительства жилого дома со встроенными помещениями:

- этажность жилого дома 10;
- общая площадь объекта капитального строительства 27 724 кв.м.
- наружные стены – газобетон толщ.300 мм, штукатурка, минераловатные плиты толщ.100 мм
- монолитные ж/б стены 200 мм, выше тонкослойная штукатурка
- несущие стены – газобетонные
- поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные
- класс энергоэффективности – Б
- класс сейсмостойкости – классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором

осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующих сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах, Актуализированная редакция СНиП 11-7-81*» утвержденная Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010. №779).

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество –

Однокомнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры 42,57 кв.м., общая площадь балкона с коэффициентом (без остекления) 1,07 кв.м., месторасположение квартиры: этаж 2, подъезд 5, **условный номер 276**, строительные оси 22-24; С/1-Т. План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балкона с коэффициентом 0,3 или лоджии с коэффициентом 0,5), и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на все имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к договору.

1.5. Дольщик выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Дольщик выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Дольщика на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Дольщику дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Дольщик принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Дольщик.

Дольщик проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

1.6. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 1.5. Договора, проводит работы по размежеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.

1.7. До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: СТДомДом.РФ

1.8. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство, выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области №47-RU47504106-006K-2016 от 13 января 2016 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права от 16 июня 2014 г. № 47-АВ 377609, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 ноября 2013 года сделана запись регистрации № 47-47-12/024/2014-397
- Проектная декларация, размещенная на сайтах: СТДомДом.РФ и наш.дом.рф.
- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 01.04.2019 года №

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

- 2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.
- 2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
- 2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.
- 2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.
- 2.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

- 2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.
- 2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.
- 2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.
- 2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

- 2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.

- 2.2.7. В день подписания Акта приема-передачи квартиры заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта, а также заплатить аванс в соответствии с Правилами работы и условиями договора, указанными управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи квартиры.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи квартиры Застройщиком в порядке, определенном разделом 4. Договора, Дольщик обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

- 2.2.8. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно произведенные Дольщиком отделочные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

- 2.2.9. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной

расходы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.11. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести на другое лицо, а также обременить квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

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

2.2.13. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

2.2.14. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

2.2.15. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

2.2.16. Дольщик обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 28 августа 2023 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не может являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Дольщик обязан приступить к принятию Объекта и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления. Дольщик считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта, если в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления о готовности Объекта к передаче, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

3.4. Дольщик имеет право отказаться от приёма квартиры и подписания Акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в сроки, определенные в п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять квартиру.

чение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.5. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Дольщику в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Дольщика от принятия Объекта.

3.6. Если Дольщик в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, Дольщик обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора.

3.7. У дольщика при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

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

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от расчетной площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 7 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

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

- отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе описанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие

надлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования того с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого вноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **1 915 650,00 (Один миллион девятьсот пятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.**

5.2. Дольщик обязан внести долевого вноса в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, но не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить долевого вноса до установленного срока оплаты.

5.3. Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом, наличным или безналичным порядком. Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению долевого вноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика: р/с 40702810555000005303, корр.счет 30101810500000000653 в ПАО «Сбербанк», БИК 044030653,

5.4. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Дольщику уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением площади Объекта долевого строительства).

5.5. Если в результате проведения обмеров фактическая площадь Объекта превысит площадь Объекта, указанную в п.1.1. Договора, более чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 5.6. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической 1.1. Договора, а Дольщик в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи квартиры.

Если в результате проведения обмеров фактическая площадь Объекта окажется меньше площади Объекта, указанной в п. 1.1. Договора более чем на 1 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 5.6. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Объекта и площадью Объекта, указанной п. 1.1. Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Дольщика письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Дольщика. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

5.6. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п. 5.5. Договора составляет **45 000,00 (Сорок пять тысяч) рублей 00 копеек.**

5.7. Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого вноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого вноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого вноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить

возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.9. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ

5.10. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

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

5.12. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.5 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёма, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны в частности относят: стихийные бедствия, войны или военные действия.

изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, влекущих за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе, регистрирующем сделки с недвижимостью.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана дольщику в установленный Договором срок;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате - в случае просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем 2 (два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.
- В иных случаях, установленных федеральным законом.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 10 (десять) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств Дольщику, оплаченных Застройщику по Договору за счет кредитных и собственных денежных средств, осуществляется Застройщиком в безналичном порядке в сроки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на текущий счет Дольщика.

7.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.8. Дольщик имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи квартиры обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Дольщика, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Дольщиком неустойки (штрафа) в размере 10 % (десять процентов) от цены Договора.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

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

8.3. В соответствии с законодательством земельный участок Застройщику на праве собственности, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается перечислением денежных средств в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

8.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта, самого Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 5.5. Договора.

8.5. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи квартиры.

8.6. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Дольщику Объекта является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. 5.5. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

8.7. Дольщик дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора). Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога.

8.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка.

8.9. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

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

8.11. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.12. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.13. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

8.14. Дольщик подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Дольщик подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

8.15. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Дольщик подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

8.16. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СТ»

ИНН 7842496777, КПП 784201001 ОГРН 1137847193406 от 17 мая 2013 г.

198255, Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, лит. А, пом. 17-Н, ком. 10

р/с 40702810555000005303, корр.счет 30101810500000000653 в ПАО «Сбербанк», БИК 044030653, г. Санкт-Петербург, тел/факс: 752-18-96, 752-14-27, 448-58-50, 752-35-89

Дольщик: ООО «Невский-1»

ИНН/КПП 7810328963/780701001

ОГРН 1157847012773

198332, г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д. 26, литера А, пом. 25, ком. 51

р/сч 407 028 103 550 000 028 78 ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург

к/сч 301 018 105 000 000 006 53 БИК 044030653

Тел/факс: 752-18-96, 752-14-27, 448-58-50. E-mail: koltsovaspb@mail.ru

Подписи сторон:

Застройщик:

(Смирнов А.В.)

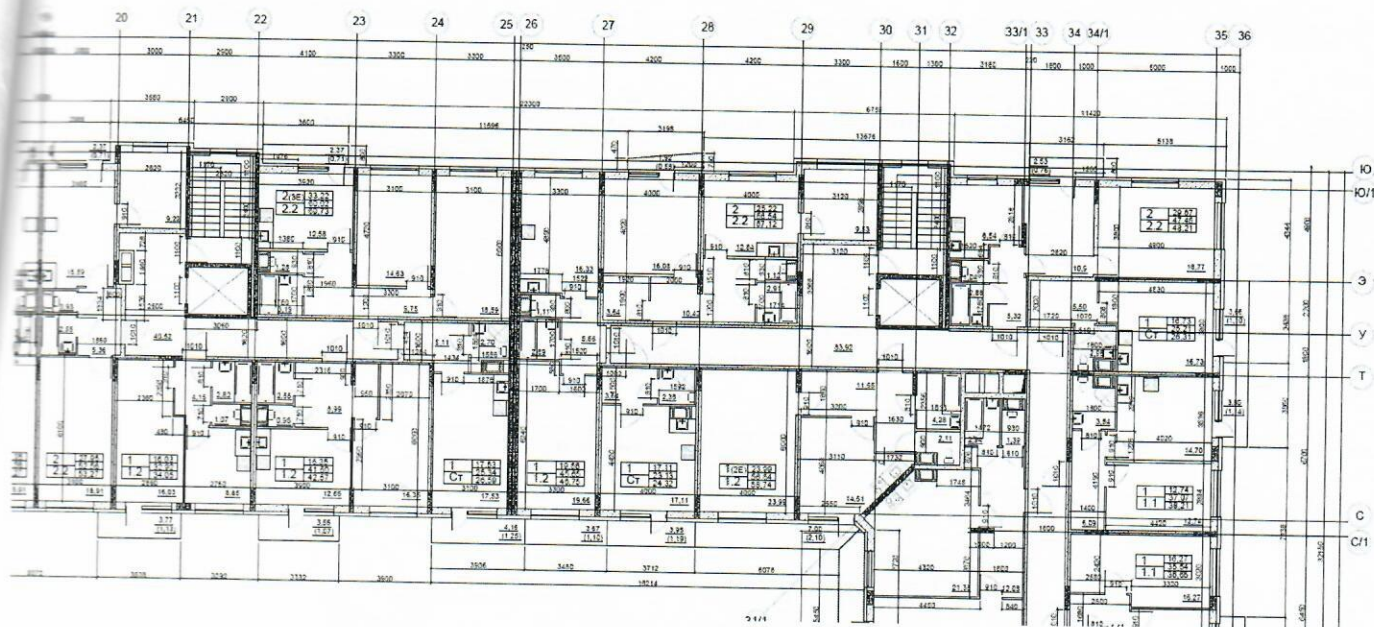
Дольщик:

(Кольцова С.Ю.)

Приложение № 1
к Договору № СВ13/1-276
от «04» июня 2019 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

Двухкомнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры 42,57 кв.м., общая площадь балкона с коэффициентом (без остекления) 1,07 кв.м., месторасположение квартиры: этаж 2, подъезд 5, условный номер 276, строительные оси 22-24; С/1-Т.



Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

 (Смирнов А.В.)


 (Кольцова С.Ю.)

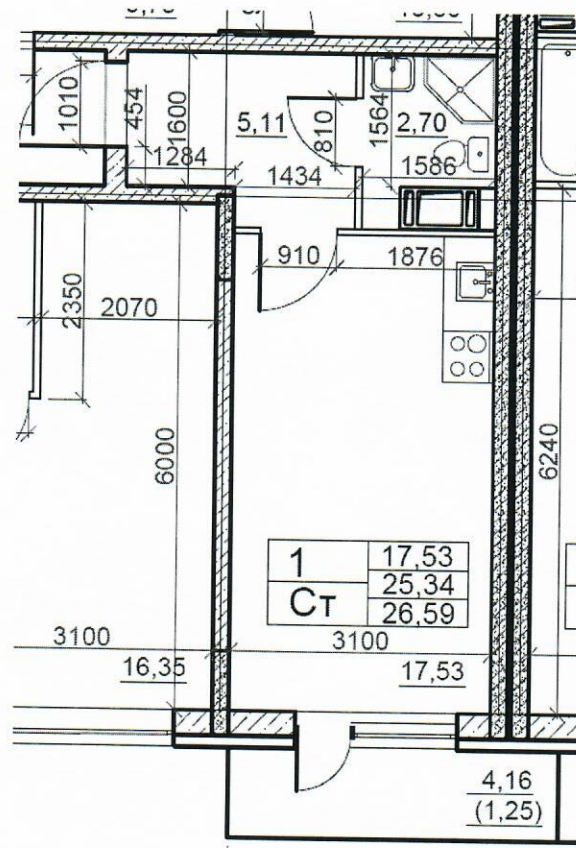

Характеристика передаваемой квартиры

Двухкомнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры 42,57 кв.м., общая площадь балкона с коэффициентом (без остекления) 1,07 кв.м., месторасположение квартиры: этаж 2, подъезд 5, **условный номер 276**, строительные оси 22-24; С/1-Т.

Квартира передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:

- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входных дверей);
- без подготовки стен под чистовую отделку, приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубной разводки в санузлах;
- без подготовки полов под чистовую отделку;
- без установки пожарной сигнализации;
- без выполнения электромонтажных работ и установки оконечных устройств;
- без настилки всех видов полов;
- без малярных работ;
- потолки без отделки;
- без установки электроплиты.

Электроснабжение – поэтажная разводка с установкой квартирного счетчика.
Водопровод и канализация – стояки с отсекающей арматурой.



Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

(Смирнов А.В.)

(Кольцова С.Ю.)

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 5 (пяти) банковских дней с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области	1 915 650,00 (Один миллион девятьсот пятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:



(Смирнов А.В.)





(Кольцова С.Ю.)





**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ленинградской области
Номер регистрационного округа 47**

**Произведена государственная регистрация договора
участия в долевом строительстве**

Дата регистрации «19» сентября 2019 года
Номер регистрации 47:07:0602006:35-47/012/2019-223
Регистратор Челнокова Е. А.

Подпись _____

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 14
листа (ов)

Государственный
регистратор

Челнокова Е. А.