

ДОГОВОР № 2-4/28-Г
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Санкт-Петербург

14.06.2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «АСД-недвижимость», в лице Генерального директора **Павелеску Сергея Константиновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Павелеску Сергей Константинович**, 06.02.1974 года рождения, пол: мужской, место рождения: гор. Кишинев Молдова, паспорт: 40 18 248292, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, дата выдачи: 15.02.2019, код подразделения: 780-025, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Комарово, ул. 1-я Дачная, д. 55 А. к. 1, лит А, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее - **Договор**) на следующих условиях:

1. Общие положения.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - физическое лицо, которое, в соответствии с условиями настоящего договора, направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект - многоквартирный жилой дом корпус № 4, расположенный по строительному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Токсовское городское поселение, г.п. Токсово, ул. Дорожников, участок № 28-Г.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 25 600 м², кадастровый номер № 47:07:0502068:654. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на праве аренды земельного участка (Договор № 5715/1.6-08 от 28.01.2016г., зарегистрирован в уполномоченном государственном органе Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области Номер регистрационного округа 47 №47-47/013-47/013/002/2016-777/2 от 09.03.2016 г.

Объект долевого строительства — жилые помещения в соответствии с п. 2.3. Договора, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство № 47-RU47504108-441-2018** выданного Администрацией муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, срок действия до **19 марта 2021 года**.

1.3. **Кадастровый паспорт земельного участка от 30 ноября 2015 года № 47/201/15-817688**, кадастровый номер земельного участка **47:07:0502068:654**.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, с Заключением 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 многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации» № ЗОС-01/2019 от 09 января 2019 года и с иной информацией, предоставленной в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ.

1.5. Проектная декларация от «11» декабря 2018 года № 47-000512 включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, опубликованной в информационно-телекоммуникационной сети интернет по адресу: www.asdgrouppspb.ru. Все изменения к проектной декларации публикуются на указанном сайте. Стороны, согласовали, что публикация на сайте, является надлежащим уведомлением о внесении изменений.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика, по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору, обеспечивает ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»

2. Предмет договора

21. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц (ответственность перед Участником долевого строительства за работы, выполняемые привлеченными лицами несет сам Застройщик в полном объеме) построить (создать) Объект, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Токсовское городское поселение, г.п. Токсово, ул. Дорожников, участок № 28-Г**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства (жилые помещения, перечисленные в п. 2.3. Договора), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (п. 3.1. Договора) и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (технические подвалы), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

22. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретных жилых помещений, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

23. Характеристики объекта долевого строительства – жилых помещений:

2.3.1. Квартира 7

- Проектный номер жилого помещения – 7;
- Проектная площадь квартиры – 47,34 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 45,73 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 18,44 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус – 4;
- Строительные оси – А-Г; 2-6
- Жилое помещение состоит из 1 (одной) комнаты и 3 (трех) помещений вспомогательного использования;
- Наличие балкона – площадью 1,61 м²; (с учетом понижающего коэффициента для балкона-0,3;)
- **Цена Квартиры 7 согласована Сторонами и составляет 1 420 200 (один миллион четыреста двадцать тысяч двести) рублей 00 копеек**

2.3.2. Квартира 8

- Проектный номер жилого помещения – 8;
- Проектная площадь квартиры – 72,92 кв.м;

- Проектная общая площадь жилого помещения – 68,88 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 38,25 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус–4;
- Строительные оси – А-И; 1-3
- Жилое помещение состоит из 2 (двух) комнаты и 4 (четырёх) помещений вспомогательного использования;
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- **Цена Квартиры 8 согласована Сторонами и составляет 2 187 600 (два миллиона сто восемьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**

2.3.3. Квартира 11

- Проектный номер жилого помещения – 11;
- Проектная площадь квартиры – 72,92 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 68,88 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 38,25 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус–4;
- Строительные оси – А-И; 11-13
- Жилое помещение состоит из 2 (двух) комнат и 4 (четырёх) помещений вспомогательного использования;
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- **Цена Квартиры 11 согласована Сторонами и составляет 2 187 600 (два миллиона сто восемьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**

2.3.4. Квартира 12

- Проектный номер жилого помещения – 12;
- Проектная площадь квартиры – 47,34 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 45,73 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 18,44 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус–4;
- Строительные оси – А-Г; 8-12
- Жилое помещение состоит из 1 (одной) комнаты и 3 (трех) помещений вспомогательного использования;
- Наличие балкона – площадью 1,61 м²; (с учетом понижающего коэффициента для балкона-0,3);
- **Цена Квартиры 12 согласована Сторонами и составляет 1 420 200 (один миллион четыреста двадцать тысяч двести) рублей 00 копеек**

2.3.5. Квартира 18

- Проектный номер жилого помещения – 18;
- Проектная площадь квартиры – 47,34 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 45,73 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 18,44 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус–4;
- Строительные оси – А-Г; 8-12

- Жилое помещение состоит из 1 (одной) комнаты и 3 (трех) помещений вспомогательного использования;
- Наличие балкона – площадью 1,61 м²; (с учетом понижающего коэффициента для балкона-0,3;)
- **Цена Квартиры 18 согласована Сторонами и составляет 1 420 200 (один миллион четыреста двадцать тысяч двести) рублей 00 копеек**

2.3.6. Общие характеристики жилых помещений:

- **Материал наружных стен** – Наружные несущие стены газобетонный блок (D600) Толщина стен 300 мм., теплоизоляция наружных стен –плиты из каменной ваты Rockwool ФАСАД БАТТС 100 мм.по фасадной системе утепления с тонким наружным штукатурным слоем ROCKFACADE с последующей окраской
- **Материал поэтажных перекрытий** – Монолитные железобетонные. Толщина перекрытия 160 мм. Бетон перекрытий В25;
- **Класс энергоэффективности** – “В” высокий;
- **Класс сейсмостойкости** – Сейсмическая активность менее 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014.

Объект долевого строительства (жилые помещения) передается с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ: цементно-песчаная стяжка, установка оконных металлопластиковых стеклопакетов, входной деревянной двери, электрическая проводка согласно ПУЭ, щиток ПЭУ, вводный автомат, УЗО, счетчик, стояки горячей и холодной воды с заглушенными отводами, канализационный стояк с заглушенным тройником, установка системы отопления с радиаторами.

Застройщик за счет собственных средств и своими силами, без дополнительной оплаты со стороны участника долевого строительства, осуществит, в установленном законом порядке и в соответствии с существующими строительными нормами, подключение к городским сетям канализации, водоснабжения, электричества и телефонизации.

2.3.7. Планы Объекта долевого строительства (жилых помещений) - предполагаемого Объекта долевого строительства является неотъемлемой частью настоящего договора (**Приложение №1 к Договору**).

24. Поэтажный план Объекта является неотъемлемой частью настоящего договора (**Приложение №2 к Договору**).

25. Описание объекта долевого строительства (жилых помещений) является неотъемлемой частью настоящего договора (**Приложение №3 к Договору**).

26. Плановый срок окончания строительства Объекта – **до I квартала 2021года** учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства –**IV квартал 2021 года** включительно.

27. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора согласована Сторонами и составляет **8 635 800 (восемь миллионов шестьсот тридцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**.

3.2. Цена Договора складывается как произведение цены единицы общей площади Объекта (жилых помещений) и соответствующей общей приведенной площади Объекта (жилых помещений). Общая приведенная площадь жилых помещений состоит из суммы общей площади жилых помещений и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства, оплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком для финансирования строительства (создания) объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в следующем порядке: сумма в размере **8 635 800 (восемь миллионов шестьсот тридцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** после регистрации настоящего Договора в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, в срок до 31 декабря 2021 года**. Если в результате проведения обмеров Объекта долевого участия Бюро технической инвентаризации (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.3 Договора **более чем на 1м²**, цена Договора увеличивается на сумму, полученную из расчета фактического превышения проектной общей площади Объекта долевого строительства на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.6 Договора. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.

3.5. Условная цена одного квадратного метра согласована Сторонами и соответствует **30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек**. Условная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства и применяется исключительно в случаях определения и изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Объекта долевого строительства.

3.6. Условная цена одного квадратного метра лоджии согласована Сторонами и соответствует **30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек**.

3.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 7 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.8. Участник долевого строительства оплачивает затраты по обслуживанию Объекта с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства из расчета фактически понесенных затрат за один квадратный метр Объекта долевого строительства в месяц, а также комиссионный сбор от суммы денежного перевода взимаемой банком.

Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, за исключением случая составления акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренного п. 4.1.5 Договора.

3.9. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата по Договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству РФ.

4. Обязательства Сторон.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п. 3.1 и 3.4. и иных разделах Договора.

4.1.2. Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.1.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

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

законом порядке.

4.1.4. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

4.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения, при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления. Уклонение Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.7. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком и государственными органами, полномочия которого должны быть подтверждены нотариальной доверенности либо обязан участвовать в указанных отношениях самостоятельно.

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

4.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

4.1.10. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № 2-4/28-Г от «14» июня 2019 г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за **Павелеску Сергея Константиновича** по договору участия в долевом строительстве № 2-4/28-Г от «14» июня 2019 г., НДС не облагается»

4.1.12. При намерении посетить строительную площадку, предварительно согласовать с Застройщиком дату и время посещения площадки. Не проникать самостоятельно на строительную площадку. При посещении строительной площадки, знакомиться с техникой безопасности нахождения на строительной площадке, о чем подписываться в журнале ознакомления с техникой безопасности.

4. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.4 Договора.

4.2.5. Подать в уполномоченный орган документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора. По окончании государственной регистрации Договора передать экземпляр Участнику долевого строительства.

4.2.6. Застройщик, обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после завершения строительства. За исключением случая в соответствии с п. 4.2.9, т.е. передачи объекта в одностороннем порядке, посредством составления одностороннего акта передачи объекта долевого строительства.

4.2.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2.8. Застройщик не осуществляет действия, направленные на подготовку и подачу заявления о постановке Объекта долевого участия на кадастровый учет в органы государственной регистрации кадастра и картографии.

4.2.9. Застройщик вправе при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.4 настоящего Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случаев предусмотренных Федеральным законом) по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а также обязательства по оплате коммунальных платежей, сборов на капитальный ремонт и иных обязательств по содержанию Объекта долевого участия признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

5. Срок действия Договора.

5.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

5.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему, и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 Изменение Договора и прекращение его действия».

6. Гарантии Качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, Застройщик обязан устранить такие отступления за свой счет и своими силами.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с

момента подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

64. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

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

65. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.4 Договора остается неизменным. Стороны договорились, что надлежащим извещением об изменении планового срока, является публикация Разрешения на строительство с внесенными изменениями на сайте www.asdgroupspsb.ru.

7.3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.5. 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 в течение более чем 2 (два) месяца
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случаях, предусмотренных в п. 7.4. - 7.5. Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также

уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

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

7.9. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора при условии оплаты фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.6 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.4. В случае несогласованного проникновения на строительную площадку Дольщиком, Застройщик вправе взыскать с Дольщика штраф в размере 100 000 (ста тысяч) рублей.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества

полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены муниципальный адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Действия Застройщика, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных вменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий, а также все сопутствующие указанным действиям платежи полностью оплачиваются Участником долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и (или) условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является момент поступления уведомления ценным письмом с описью вложения в почтовое отделение по адресу регистрации либо фактического проживания Участника долевого строительства, указанным в п. 12 настоящего Договора.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.5. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение и подлежат разрешению судебной системой Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.6. Стороны пришли к соглашению об обязательной процедуре досудебного урегулирования споров. Направление претензии в адрес Стороны до обращения в суд, согласно соглашению сторон, является обязательным. Претензия рассматривается Стороной в течение 30 (тридцати) дней с даты их получения.

11.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: 1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.9. Стороны при подписании настоящего договора пришли к соглашению по всем существенным условиям Договора

Приложения

11.10. Приложение 1 – Планы Объекта долевого строительства

11.11. Приложение 2 – поэтажный план Объекта.

11.12. Приложение 3 – Описание Объектов долевого строительства.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО «АСД-недвижимость»

ИНН 7814283520 КПП 781401001
ОГРН 1157847326823 ОКВЭД 45.21, 45.2
ОКПО 23130900
Юридический адрес: 197374,
г.Санкт-Петербург, ул.Мебельная д.12,
корпус1, литер А, пом.46 Н №7/5;
Фактический (Почтовый) адрес: 195248, г.
Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, дом 9,
лит «А» офис № 124
р/с № 40702810355000040937,
БИК 044030653,
кор.счет №30101810500000000653,
Северо-Западного банка ПАО Сбербанк
Тел.: 982-99-77

Генеральный директор
_____/ С.К.Павелеску



Участник долевого строительства

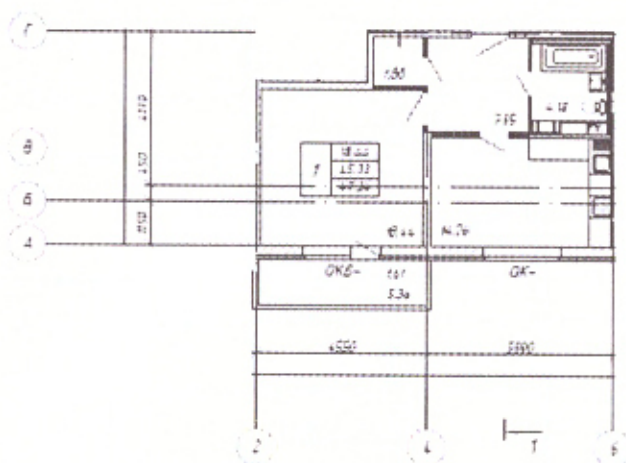
Павелеску Сергей Константинович

06.02.1974 года рождения, пол: мужской, место
рождения: гор. Кишинев Молдова, паспорт: 40 18
248292, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-
Петербургу и Ленинградской области, дата выдачи:
15.02.2019, код подразделения: 780-025,
зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, п.
Комарово, ул. 1-я Дачная, д. 55 А. к. 1, лит А

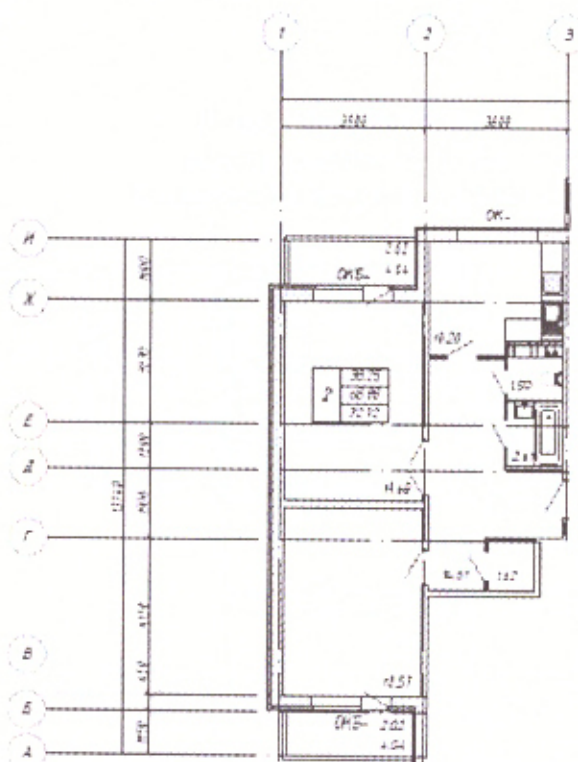
Участник долевого строительства

_____/С.К. Павелеску/

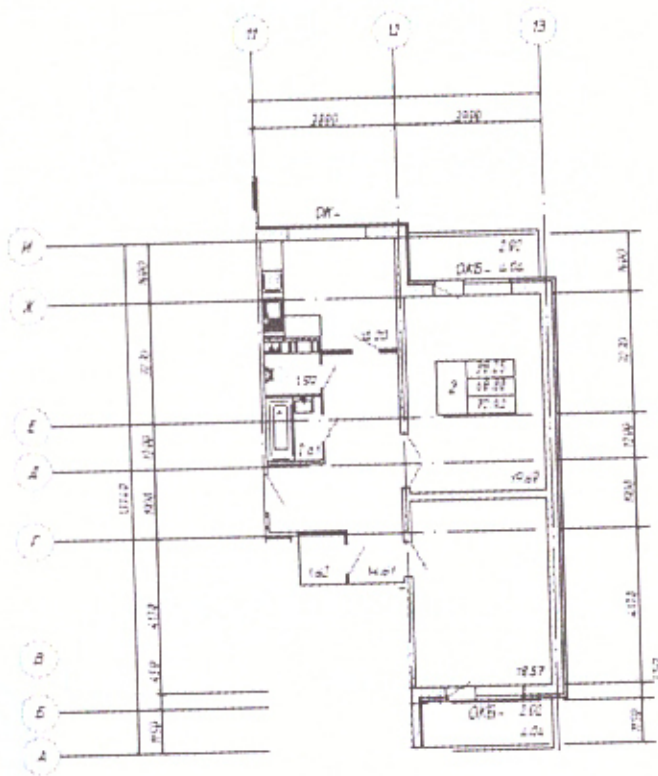
**Номер квартиры-7,
общая площадь— 47,34
Количество комнат-1, этаж-2**



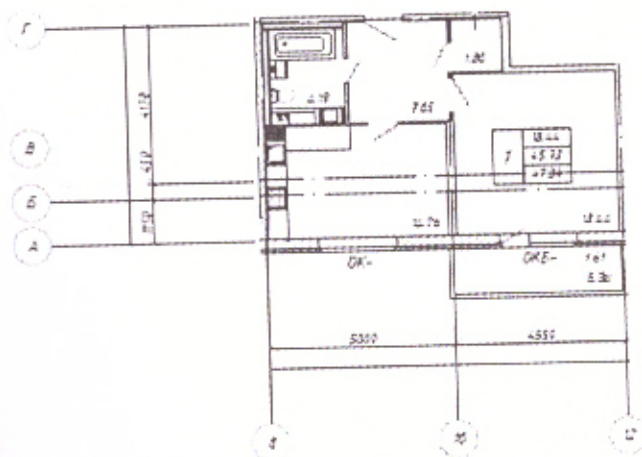
**Номер квартиры-8,
общая площадь— 72,92
Количество комнат-2, этаж-2**



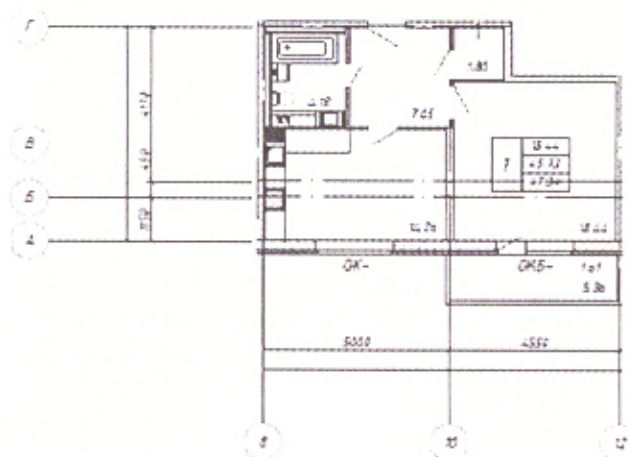
Номер квартиры-11,
общая площадь- 72,92
Количество комнат-2, этаж-2



Номер квартиры-12,
общая площадь- 47,34
Количество комнат-1, этаж-2



Номер квартиры-18,
общая площадь- 47,34
Количество комнат-1, этаж-3



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Генеральный директор

М.П.



/Павелеску С.К./

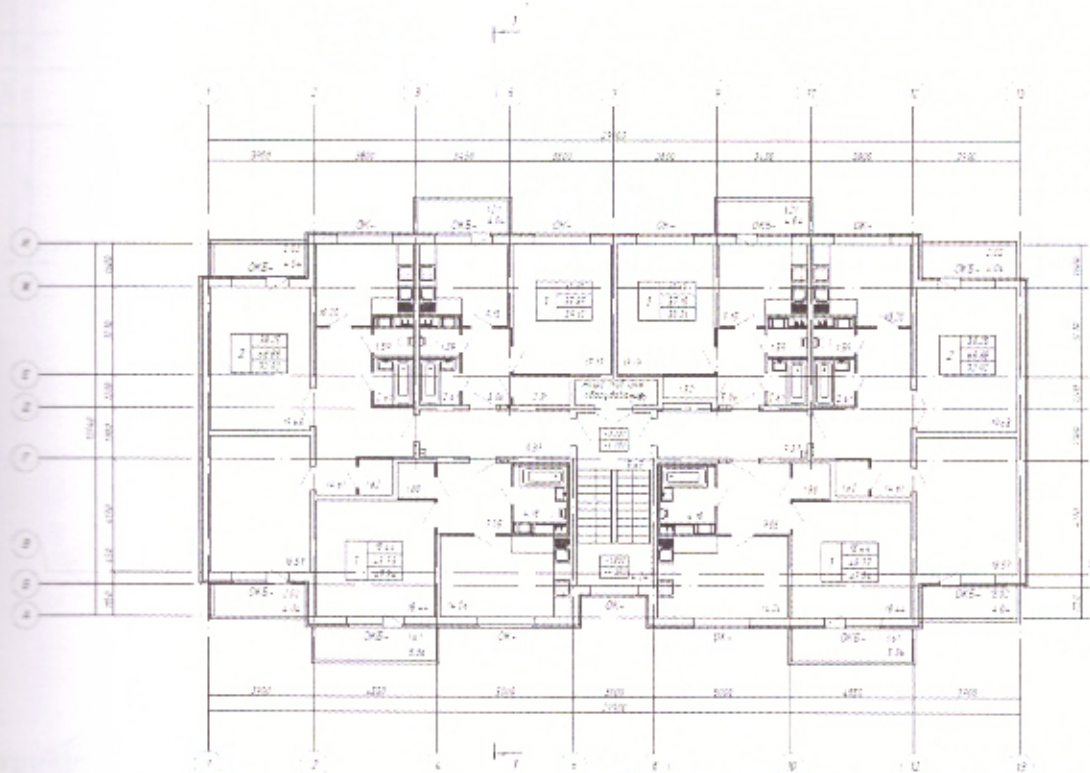
Участник долевого строительства

/Павелеску С.К./

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

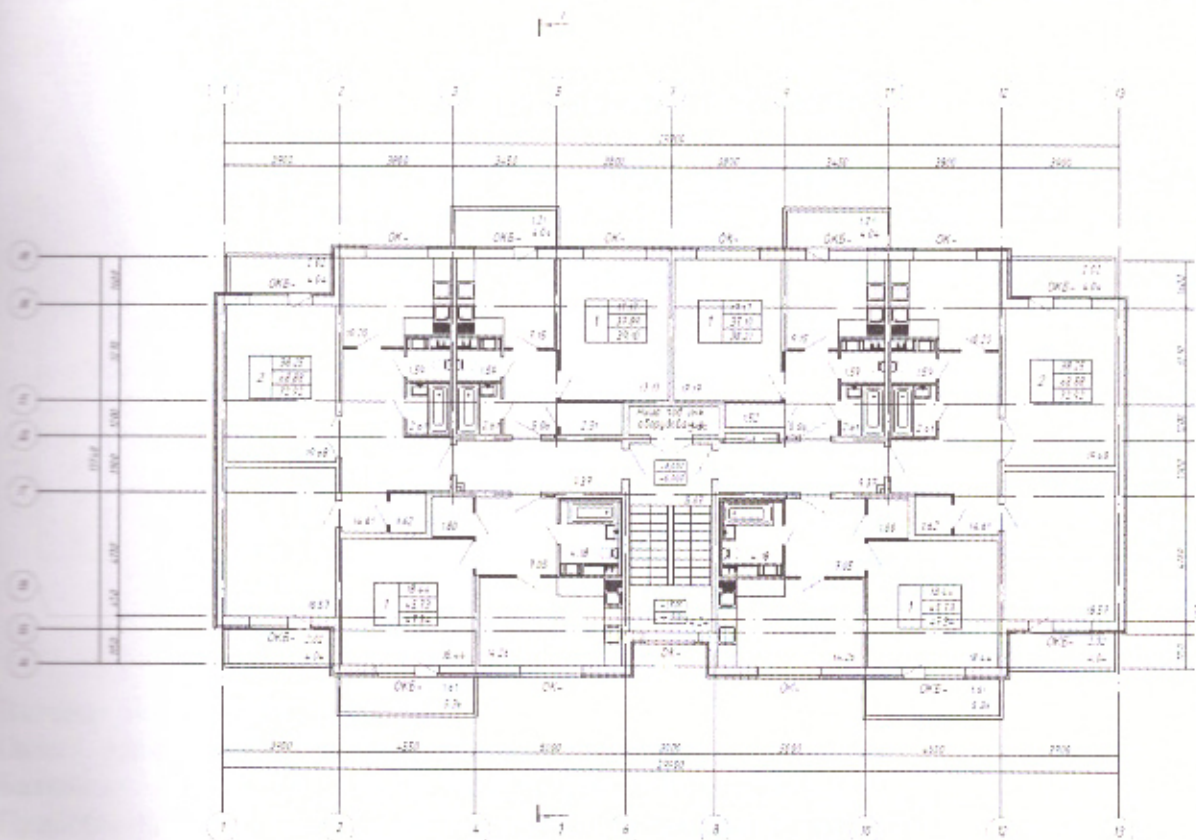
(этаж-2)

Многоквартирного жилого дома корпус №4 по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, г.п.Токсово, ул.Дорожников, д.28-Г



(этаж-3)

Многоквартирного жилого дома корпус №4 по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, г.п.Токсово, ул.Дорожников, д.28-Г



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Генеральный директор

М.П.



Павелеску С.К./

Участник долевого строительства

 / Павелеску С.К./

ОПИСАНИЕ КВАРТИР

в многоквартирном жилом доме корпус №4 по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, г.п.Токсово, ул.Дорожников, д. 28-Г

№ п/п	Этаж	№ квартиры (условный)	Кол-во комнат в квартире	Общая площадь квартиры	Жилая площадь квартиры
1	2	7	1	45,73	18,44
2	2	8	2	68,88	38,25
3	2	11	2	68,88	38,25
4	2	12	1	45,73	18,44
5	3	18	1	45,73	18,44

Входная дверь - деревянная

Окна - остекление двухкамерными стеклопакетами

Балконы - остекление с алюминиевой профильной системой

Приборы отопления - стальные панельные однорядные радиаторы

Электросчетчик - индивидуальный внутриквартирный

Системы холодного, горячего водоснабжения, с установкой приборов и учета

Система канализации

Наружные ограждающие конструкции (стены) – газобетонный блок Д 600-300 мм,

Фасады выполнены по немецкой бесшовной технологии

Перекрытия – монолитные железобетонные. Толщина перекрытия 160 мм

Внутриквартирные перегородки - камень СКЦ, толщиной 80 мм

Пол- бетонный с цементной стяжкой

Электропроводка- медная, скрытая, с выводами в местах подключения

Система отопления- радиально-лучевая с индивидуальными приборами учета.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Генеральный директор

м.п.



/Павелеску С.К./

Участник долевого строительства

/Павелеску С.К./

Санкт-Петербург

12 августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АСД-недвижимость», в лице Генерального директора **Павелеску Сергея Константиновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Павелеску Сергей Константинович**, 06.02.1974 года рождения, пол: мужской, место рождения: гор. Кишинев Молдова, паспорт: 40 18 248292, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, дата выдачи: 15.02.2019, код подразделения: 780-025, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Комарово, ул. 1-я Дачная, д. 55 А. к. 1, лит А, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 2.3.1 Договора читать в следующей редакции:

2.3.1. Квартира 7

- Проектный номер жилого помещения – 7;
- Проектная площадь квартиры – 47,34 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 45,73 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 18,44 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус – 4;
- Строительные оси – А-Г; 2-6
- Жилое помещение состоит из 1 (одной) комнаты и 3 (трех) помещений вспомогательного использования;
- Наличие балкона – площадью 1,61 м²; (с учетом понижающего коэффициента для балкона-0,3;)
- **Цена Квартиры 7 согласована Сторонами и составляет 1 661 634 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот тридцать четыре) рубля 00 копеек**

2. Пункт 2.3.2 Договора читать в следующей редакции:

2.3.2. Квартира 8

- Проектный номер жилого помещения – 8;
- Проектная площадь квартиры – 72,92 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 68,88 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 38,25 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус – 4;
- Строительные оси – А-И; 1-3
- Жилое помещение состоит из 2 (двух) комнаты и 4(четырёх) помещений вспомогательного использования;
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- **Цена Квартиры 8 согласована Сторонами и составляет 2 559 492 (два миллиона пятьсот пятьдесят девять тысяч четыреста девяносто два) рубля 00 копеек**

3. Пункт 2.3.3 Договора читать в следующей редакции:

2.3.3. Квартира 11

- Проектный номер жилого помещения – 11;
- Проектная площадь квартиры – 72,92 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 68,88 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 38,25 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус – 4;
- Строительные оси – А-И; 11-13
- Жилое помещение состоит из 2 (двух) комнат и 4(четырёх) помещений вспомогательного использования;
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- Наличие лоджии – площадью 2,02 м²; (с учетом понижающего коэффициента для лоджии-0,5);
- **Цена Квартиры 11 согласована Сторонами и составляет 2 559 492 (два миллиона пятьсот пятьдесят девять тысяч четыреста девяносто два) рубля 00 копеек**

4. Пункт 2.3.4 Договора читать в следующей редакции:

2.3.4. Квартира 12

- Проектный номер жилого помещения – 12;
- Проектная площадь квартиры – 47,34 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 45,73 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 18,44 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус – 4;
- Строительные оси – А-Г; 8-12
- Жилое помещение состоит из 1 (одной) комнаты и 3(трех) помещений вспомогательного использования;
- Наличие балкона – площадью 1,61 м²; (с учетом понижающего коэффициента для балкона-0,3);
- **Цена Квартиры 12 согласована Сторонами и составляет 1 661 634 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот тридцать четыре) рубля 00 копеек**

5. Пункт 2.3.5 Договора читать в следующей редакции:

2.3.5. Квартира 18

- Проектный номер жилого помещения – 18;
- Проектная площадь квартиры – 47,34 кв.м;
- Проектная общая площадь жилого помещения – 45,73 кв.м;
- Проектная жилая площадь жилого помещения – 18,44 кв.м;
- Этаж – 2;
- Корпус – 4;
- Строительные оси – А-Г; 8-12
- Жилое помещение состоит из 1 (одной) комнаты и 3(трех) помещений вспомогательного использования;
- Наличие балкона – площадью 1,61 м²; (с учетом понижающего коэффициента для балкона-0,3);
- **Цена Квартиры 18 согласована Сторонами и составляет 1 661 634 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот тридцать четыре) рубля 00 копеек**

6. Пункт 3.1. Договора читать в следующей редакции:

3.1. Цена договора согласована Сторонами и составляет 10 103 886 (десять миллионов сто три тысячи восемьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек.

7. Пункт 3.4. Договора читать в следующей редакции:

3.4. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого

строительства в следующем порядке: сумма в размере 10 103 886 (десять миллионов сто три тысячи восемьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, в срок до 31 декабря 2021 года. Если в результате проведения обмеров Объекта долевого участия Бюро технической инвентаризации (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.3 Договора более чем на 1м2, цена Договора увеличивается на сумму, полученную из расчета фактического превышения проектной общей площади Объекта долевого строительства на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.6 Договора. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.

8. Пункт 3.5. Договора читать в следующей редакции:

3.5. Условная цена одного квадратного метра согласована Сторонами и соответствует 35 100 (тридцать пять тысяч сто) рублей 00 копеек. Условная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства и применяется исключительно в случаях определения и изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Объекта долевого строительства.

9. Пункт 3.6. Договора читать в следующей редакции:

3.6. Условная цена одного квадратного метра балкона согласована Сторонами и соответствует 35 100 (тридцать пять тысяч сто) рублей 00 копеек.

10. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора.

Реквизиты Сторон

Застройщик

ООО «АСД-недвижимость»
ИНН 7814283520 КПП 781401001
ОГРН 1157847326823 ОКВЭД 45.21, 45.2
ОКПО 23130900
Юридический адрес: 197374,
г. Санкт-Петербург, ул. Мебельная д.12,
корпус 1, литер А, пом. 46 Н №7/5;
Фактический (Почтовый) адрес: 195248, г.
Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 9, лит
«А» офис № 124
р/с №40702810755410000471,
БИК 044030653,
кор. счет №30101810500000000653,
Опер.офис №9055/01950
Северо-Западного банка ПАО Сбербанк
Тел.: 812-99-77

Генеральный директор



/ С.К. Павелеску /

Участник долевого строительства

Павелеску Сергей Константинович
06.02.1974 года рождения, пол: мужской,
место рождения: гор. Кишинев Молдова,
паспорт: 40 18 248292, выдан ГУ МВД
России по г. Санкт-Петербургу и
Ленинградской области, дата выдачи:
15.02.2019, код подразделения: 780-025,
зарегистрирован по адресу: г. Санкт-
Петербург, п. Комарово, ул. 1-я Дачная, д.
55 А. к. 1, лит А

Участник долевого строительства

/ С.К. Павелеску /

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 «20» августа 2019 года

Номер регистрации 47:07-0502068:654-47/000/2019-141

Регистратор К.В. Велигжанина

Подпись _____



М.П.

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью _____
_____ листа (ов)

Государственный
регистратор

К.В. Велигжанина

М.П.

