

**ДОГОВОР участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № НЖС/13-20/17**

гор. Санкт-Петербург

Тринадцатое февраля две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Невский Форт» (зарегистрировано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области 30.04.2013, Свидетельство о государственной регистрации серии 47 № 003158326, ОГРН 1134703003137, ИНН 4703134622, КПП 470301001, место нахождения: 188684, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г.п. Дубровка, ул. Советская, д. 40, пом. 5), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице гражданина РФ Водянова Александра Валерьевича, 07 января 1980 года рождения, место рождения: к/с Свердлов Калининского р-на Ташкентской обл. Узбекской ССР, пол: мужской, паспорт: 41 07 972766, выдан: ТП №107 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не 01.11.2007 года, код подразделения: 470-023, зарегистрированного по адресу: гор. Санкт-Петербург, ул. Турку, д. 11, корп. 2, кв. 28, действующего на основании доверенности от 21.10.2016 года на бланке 78 АБ 1652780, удостоверенной Гречко Юлией Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Икониной Людмилы Валентиновны, зарегистрировано в реестре за № 2-8863, с одной стороны, и

гражданин РФ **Заруцкий Юрий Владимирович**, 20.06.1974 года рождения, место рождения: г. Рязань, пол: мужской, паспорт: 45 98 472551, выдан: 83 отделением милиции г. Москвы 19.03.1999, код подразделения: 773-012, зарегистрированный и проживающий по адресу (адрес для направления почтовой корреспонденции): гор. Москва, ул. Большая Садовая, д. 14, кв. ВУ, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Правовое основание Договора

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон РФ № 214-ФЗ), Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.2. Строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями (далее – Дом) осуществляется на земельном участке по адресу: **Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г.п. Дубровка, ул. Советская, участок № 36** (приведенный адрес является строительным адресом Дома, которому после завершения строительства будет присвоен окончательный адрес) **на основании разрешения на строительство № 47-RU 47504102-011-2016**, выданного Администрацией МО «Дубровское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области 06.06.2016, действующего до 06.12.2018 (далее – Земельный участок).

1.3. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **31 декабря 2017 г.** Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п. 1.4 настоящего Договора, остается неизменным.

1.4. В соответствии с п.2 ч.4 ст.4, ч.3 ст.8 Закона РФ №214-ФЗ, статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, **но не позднее 31 декабря 2018 г.**

1.5. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик **не позднее чем за два месяца** до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

1.6. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 4824/1.6-08 от 27.05.2014, прошедшему государственную регистрацию.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для развития застроенной территории, с кадастровым номером 47:07:0801026:33, общей площадью 26 280 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Дубровка, ул. Советская, участок № 36.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру, определенную настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в установленный Договором срок по акту приема-передачи.

2.2. Квартира с **условным номером 20** расположена на **3 этаже** Дома (далее – Квартира) с характеристиками, указанными в Приложениях к Договору, являющихся его неотъемлемой частью.

При этом для целей расчета размера долевого взноса по настоящему Договору Стороны используют «общую приведенную площадь» Квартиры, которая состоит из суммы общей площади Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, и площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площади балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Планируемая общая площадь Квартиры **составляет 77,47 кв.м.**

Стороны согласились, что в соответствии п.12. Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения", зарегистрированного в Минюсте России 08.04.2016 N 41712, а также для целей кадастрового учета Квартиры и внесения данных о площади Квартиры в Единый государственный реестр недвижимости уполномоченными органами будет приниматься площадь Квартиры, состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли, которая составляет **75,67 кв.м.**

2.3. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Дома в размере общей площади Квартиры, организовать строительство Дома и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством Дома, в том числе работ по строительству (созданию) собственно Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание), возмещение затрат на приобретение и оформление права собственности (права аренды) на земельные участки, на которых осуществляется строительство, на уплату арендной платы за такие земельные участки, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии территории, если земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, передан Застройщику в рамках указанного договора, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнения инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами, на строительство, реконструкцию в границах земельного участка на котором возводится Дом сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) к ним Дома или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей, внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением данной платы, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, пропорционально доле общей площади Дома и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории, на оплату услуг Застройщика, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Дома, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора, а также на иные цели, предусмотренные статьей 18 Закона РФ № 214-ФЗ.

2.4. Застройщик обязуется согласно статье 18 Закона РФ №214-ФЗ использовать средства Дольщика на строительство Дома. При этом стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете 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 Дома в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Дома, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение заранее израсходованных им собственных средств на строительство Дома, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п.3.1. настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Дома и всего связанного с осуществлением проекта по строительству Дома, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации проекта по строительству Дома. Часть средств Дольщика, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность застройщика и используется им по своему усмотрению.

2.5. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Дольщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Квартиры за счет кредитных и собственных денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при условии выполнения Застройщиком обязательств, установленных законодательством Российской Федерации.

2.6. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру (равно, как и сама Квартира) не находятся под залогом, арестом (запрещением), не обременены правами третьих лиц и другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве Дома в отношении Квартиры, указанной в настоящем Договоре.

2.7. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

3.1. Общий размер долевого взноса (Цена Договора) составляет **6 125 000 (Шесть миллионов сто двадцать пять тысяч) руб. 00 коп.** и подлежит оплате Дольщиком за счет собственных и кредитных средств, предоставленных публичным акционерным обществом «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее – Банк), в следующем порядке:

- Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере **1 225 000 (Один миллион двести двадцать пять тысяч) руб. 00 коп.** оплачивается за счет собственных средств Дольщика **в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.**

- Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере **4 900 000 (Четыре миллиона девятьсот тысяч) руб. 00 коп.,** оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Банком по Кредитному договору № 92009914 от 13 февраля 2017 года, заключенному между Заруцким Юрием Владимировичем и Банком в городе Москве между Дольщиком и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры (далее – Кредитный договор) **в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Дольщиком в Банк копии настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации в Управлении Росреестра.**

3.2. При осуществлении Дольщиком или третьими лицами платежей по настоящему Договору посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, название, номер и дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства могут быть не зачтены в счет платежей в соответствии с настоящим Договором. Датой исполнения обязательства по оплате Цены или ее части считается дата зачисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

3.3. Обязательство по оплате Цены настоящего Договора может быть исполнено Дольщиком досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщика по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Дольщик.

3.5. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Дольщика.

3.6. На основании п.1ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до полного и надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Дольщик

3.7. Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Дольщиком.

3.8. Возврат денежных средств Дольщика в случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям осуществляется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения, путем перечисления денежных средств на счет Дольщика № 40817810738250321887, открытый в ПАО Сбербанк.

Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Дольщика перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Дольщику на счет Дольщика по его указанию, взаимоотношения между Дольщиком и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.

Сумма денежных средств, оплаченная Дольщиком за счет собственных средств и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Дольщика по его указанию в соответствии с требованиями Закона РФ № 214-ФЗ.

3.9. Если разница между планируемой общей площадью Квартиры (указанной в абз. 2 п.2.2. настоящего Договора) и фактической общей площадью Квартиры, рассчитываемой на основании обмера уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), Бюро технической инвентаризации (БТИ), кадастровым инженером) по завершении строительства Дома, составит не более 1 квадратного метра, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такая разница площади составит более 1 квадратного метра Стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат либо доплату за всю разницу между фактической и планируемой общей площадью Квартиры в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения Застройщиком результатов обмеров Квартиры, исходя из стоимости расчета **78 500 (Семьдесят восемь тысяч пятьсот) руб.** за квадратный метр. При этом указанная стоимость квадратного метра общей площади Дома или Квартиры используется исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается Сторонами, как предусмотренная Договором возможность и обязанность Сторон в будущем изменить цену Договора по правилам п. 2 ст. 5 Закона РФ № 214-ФЗ.

3.10. Причитающаяся Дольщику доля в общей площади Дома пропорционально общей площади Квартиры не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Дома.

Долевой взнос в строительство Дома, установленный в п.3.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Дома, за исключением случаев, предусмотренных пунктами настоящего Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

3.11. Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Квартире дополнительные работы по проекту Дольщика, размер долевого взноса будет подлежать увеличению по такому соглашению на стоимость соответствующих работ предмет, порядок оплаты и сроки выполнения указанных работ будут оговорены Сторонами в отдельном соглашении.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. осуществлять своими и/или привлеченными силами строительство Дома в соответствии с

ектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. по требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Дома.

4.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию

4.1.4. обеспечить качество Квартиры и Дома согласно настоящему Договору, проектной документации, техническим регламентами и обычным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи

4.1.6. при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного настоящим Договором и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами, передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, соблюдая сроки и порядок, установленные настоящим Договором.

4.1.7. обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру путем подачи на экспертизу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Дома, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьей 16 Закона РФ №214-ФЗ.

Дольщик самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, заявления о регистрации, документов), если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон, за свой счет вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. нести все имущественные риски, связанные с гибелью и порчей Дома и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.9. исполнять иные обязанности, возлагаемые на Застройщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

4.1.10. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.1.11. В случае получения от Дольщика уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. за счет собственных и/или привлеченных средств внести свой долеговой взнос в оплату строительства Дома в размере и срок, установленный настоящим Договором.

4.2.2. принять Квартиру по акту приема-передачи не позднее 2 (двух) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приемке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика необходимости приемки Квартиры, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Дольщик не вправе обременять Квартиру и свои права по настоящему Договору до уплаты долевого взноса в полном объеме.

Без предварительного, письменного согласия Застройщика и Банка не уступать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, даже после уплаты долевого взноса в полном объеме согласно п.2. ст.382 ГК РФ, а также без согласия Застройщика и Банка не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Квартиру.

При этом Застройщик не вправе немотивированно отказать в выдаче согласия на передачу прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам. Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему Договору (замену стороны в настоящем Договоре) в любом случае оформляется подписанием трехстороннего соглашения о замене стороны в Договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и/или обязанности по Договору, и Застройщик. За услуги по оформлению такого соглашения Застройщик взимает плату в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) руб., в том числе НДС 18% в размере 7 627,12 руб. Дольщик (Цедент) либо цессионарий вносят

у отдельным платежным поручением после выдачи Застройщиком подготовленного соглашения о замене стороны и его подписания cedentом и цессионарием. Застройщик подписывает соглашение о замене стороны только после получения денежных средств. Застройщик не имеет права отказаться от подписания соглашения о замене стороны в Договоре в случае, если услуги по оформлению соглашения оплачены.

Плата за оформление соглашения о замене стороны в Договоре в случае замены Дольщика его супругом или близким родственником, к каковым относятся родители, дети (в том числе усыновители и усыновленные), бабушки, дедушки, внуки, родные (полнородные и не полнородные) братья и сестры, не взимается, при условии, что Дольщик представит документы, однозначно подтверждающие степень родства.

Замена Дольщика в настоящем Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации Договора о замене стороны в Договоре в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

4.2.4. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.2.5. не производить перепланировку, в т.ч. перенос, снос и возведение перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка, пробивка ниш, проемов в Квартире, а также перепланировку в самом Доме, работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи.

Дольщику также не рекомендуется производить указанные действия после приемки Квартиры и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Квартиру в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

4.2.6. нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Дома со дня подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 6.5. настоящего Договора.

4.2.7. в соответствии с п.6. ч.2. ст.153 ЖК РФ нести все расходы по содержанию Квартиры и Дома в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.8. зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 4 месяцев с момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

4.2.9. самостоятельно нести расходы и организацию пломбирования приборов учета, установленных в Квартире.

4.2.10. исполнять иные обязанности, возлагаемые на Дольщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

5. Имущественные права Сторон

5.1. После завершения строительства Дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик принимает Квартиру по акту приема-передачи для оформления в собственность.

5.2. Исполнение Дольщиком обязательства по оплате строительства Дома в размере, указанном в п.3.1. Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Кроме Квартиры Дольщик по результатам оплаты долевого взноса приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, в том числе на Земельный участок, который по окончании строительства и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на Квартиры в Доме, переходит в общую долевую собственность всех собственников квартир в Доме согласно ст.36 ЖК РФ и ст. 16 Закона РФ № 214-ФЗ.

Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

5.3. Подписывая настоящий Договор, Дольщик тем самым дает свое согласие на залог права аренды на Земельный участок и строящийся на этом Земельном участке Дом в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Дома, а также других объектов недвижимости на данном Земельном участке.

5.4. С момента государственной регистрации перехода к Дольщику права собственности на Квартиру Дольщик осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной Квартирой в соответствии с ее назначением и требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием Квартиры, в том числе уплатой налогов и других обязательных платежей.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно ст. 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в пункте 1.4. настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в пункте 1.4 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приемке с указанием времени и места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки Квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Дольщик не приобретает также долю в общей собственности на Дом до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Дома Дольщик не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в Доме или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Квартиры, либо путем расторжения настоящего Договора.

6. Передача Квартиры

6.1. Согласно ч.4. ст.8 Закона РФ № 214-ФЗ Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию по Акту приема-передачи квартиры **в течение 2 (Двух) дней** с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Квартиры. Сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, содержащее предупреждение для Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона РФ № 214-ФЗ, должно быть вручено лично под расписку или направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.4. настоящего Договора, заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

6.2. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения срока, указанного в п.1.4. настоящего Договора, был подписан Акт приема-передачи либо не позднее, чем за два дня до истечения указанного срока Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приемки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан двухдневный срок для ее приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в

адреса для направления корреспонденции.

6.3. Согласно ч. 5 ст.8, частям 1 и 2 ст.7 Закона РФ №214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (Двух) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков в соответствии с п.8.7. настоящего Договора (изменяющего диспозитивные правила части 2 ст.7 Закона РФ № 214-ФЗ). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным (ценным) письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении. Дольщик не имеет права отказаться от приемки Квартиры, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены.

6.4. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в настоящем Договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте, сообщив Застройщику об отсутствии необходимости высылать такое уведомление.

6.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 1.4. настоящего Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п.6.3. настоящего Договора и ч. 5 ст.8 Закона РФ №214-ФЗ) Застройщик по истечению двух месяцев со дня, предусмотренного п.1.4. настоящего Договора, или срока, указанного в п.6.1. настоящего Договора, в зависимости от того, какой срок установлен позднее, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

Составление такого одностороннего Акта возможно лишь в случаях, когда Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления, направленного в п.6.1 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное (ценное) письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

7. Качество Квартиры и Дома

7.1. Квартира соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в случае, когда в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 1 к Договору.

7.2. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, тепла, воды, регулярного вывоза мусора не является нарушением требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Дом подключен к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме. В указанной связи коммунальные ресурсы могут подаваться по временной схеме с перебоями. Кроме того, договоры с ресурсоснабжающими организациями заключает управляющая организация, осуществляющая управление Домом на основании заключенного с Застройщиком договора управления многоквартирным домом в течение пяти дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, что по объективным причинам и сложившейся практике происходит после передачи дольщикам квартир в Доме. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия управляющей организации, однако обязуется осуществить все от него зависящие действия, способствующие заключению договоров на поставку коммунальных ресурсов по постоянной схеме между управляющей и ресурсоснабжающей организациями.

7.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая площадь Квартиры Дольщика может отличаться от планируемой общей площади, указанной во втором абзаце п. 2.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической общей площади Квартиры, указанной во втором абзаце п. 2.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры уполномоченной организацией (ПИБ, БТИ, кадастровым инженером).

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах пункте 2 части 1.1. ст.9 Закона РФ №214-ФЗ) отклонение фактической общей площади Квартиры от планируемой общей площади, указанной во втором абзаце п. 2.2. настоящего Договора настоящего Договора, в пределах 5%.

При этом будет производиться перерасчет долевого взноса по правилам, указанным в настоящем Договоре.

Стороны согласились, что площади помещений, указанные в настоящем Договоре, приводятся без учета работ по отделке Квартиры. Обмер уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), Бюро технической инвентаризации (БТИ), кадастровым инженером) будет осуществляться по завершении строительства Дома, но до начала выполнения отделочных работ в Квартире. В этой связи застройщик не берет на себя ответственность за несоответствие общей площади Квартиры, указанной в обмерах уполномоченной организации, и общей площади Квартиры после проведения отделочных работ в Квартире.

7.4. В связи с указанным в п.7.3. настоящего Договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других вспомогательных помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, 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 размером Квартиры) при условии, что общая фактическая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п.7.3. настоящего Договора.

7.5. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Дома следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Доме (и, соответственно, в проектной документации):

- изменение планировочных решений и площадей Дома, за исключением планировочных решений и площадей Квартиры;
- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях Квартиры, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь такого помещения в пределах 5% проектной площади помещения, при условии, что изменение общей фактической площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 7.3. настоящего Договора;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Дома;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

7.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в ч. 3 ст. 7 и п. 3 ч. 1 ст.9 Закона РФ № 214-ФЗ, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства понимаются только:

- отклонение фактической общей площади Квартиры от планируемой общей площади Квартиры более пределов, описанных в п.7.3. настоящего Договора;
- отклонение площади какого-либо из помещений Квартиры от проектной площади этого помещения более 5% площади;
- непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из ее 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

...у или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, и иными законодательными актами.

7.7. Допускается создание в Доме без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников квартир Дома по правилам статьи 36 ЖК РФ, но будут иметь конкретное назначение как то: колясочные, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Дома и т.п.) на первом этаже Дома. Допускается также сокращение числа технических помещений или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Кроме того, также допускается без согласования с Дольщиком передача таких встроенных нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости по отдельному договору в собственность эксплуатирующей организации для размещения служб эксплуатации Дома, либо в собственность сетевых специализированных организаций, но исключительно для использования таких помещений в технических целях – для размещения, обслуживающего Дом в целом соответствующего оборудования.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Квартиры, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона
РФ
№ 214-ФЗ.

7.8. Согласно частям 5 и 5.1. статьи 7 Закона РФ №214-ФЗ Застройщиком устанавливаются следующие гарантийные сроки:

7.8.1. Гарантийный срок Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию.

7.8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Гарантийный срок на оборудование и материалы, подлежащие установке в Квартире, определяется производителем соответствующего оборудования и материалов.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, производил перепланировку либо переустройство Квартиры без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию или необходимые допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

8. Ответственность Сторон

8.1. В соответствии с ч. 2 ст.6 Закона РФ №214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

...ствующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.2. В соответствии с ч.6 ст.5 Закона РФ №214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса или его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.4. Застройщик не несет установленной Законом РФ № 214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса в соответствии с пунктом 5.5. настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате долевого взноса по правилам п. 3.5. настоящего Договора признается невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объеме.

8.5. За нарушение Дольщиком п. 4.2.3. настоящего Договора Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) руб. по настоящему Договору. Оплата Дольщиком штрафа осуществляется в течение одного месяца с момента получения Дольщиком соответствующего письменного требования Застройщика.

8.6. За нарушение Дольщиком пункта 4.2.4. настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Дольщика возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, устранение вызванных действиями Дольщика оснований претензий третьих лиц. Оплата Дольщиком указанных требований осуществляется в течение одного месяца с момента получения Дольщиком соответствующего письменного требования Застройщика.

8.7. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик вправе принять Квартиру по Акту приема-передачи и потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Дольщика составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры в течение 2 (двух) дней, согласно пункта 6.3. настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

8.8. В случае нарушения Дольщиком по его вине срока исполнения обязательства, предусмотренного в п.4.2.7. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей, а также взыскать непокрытые неустойкой убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания Земельного участка сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на Земельный участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на квартиры в Доме.

8.9. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон, помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.10. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанной с подключением Дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.11. В случаях расторжения настоящего Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Дольщиком денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

8.12. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение их обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием наступления форс-мажорных обстоятельств, под которыми стороны понимают нижеследующие: стихийные бедствия, военные действия, издание государственными органами актов, ограничивающих права собственников объектов недвижимости, а равно существенно меняющих порядок реализации этих прав, либо создающих дополнительные условия и препятствия к реализации прав собственности или отношений, вытекающих из настоящего договора, по сравнению с положением, существующим на момент подписания настоящего договора; любые иные обстоятельства чрезвычайного характера, которые стороны не могли предотвратить при разумном и добросовестном подходе к выполнению своих обязательств. Стороны обязаны письменно уведомить друг друга о наступлении обстоятельств форс-мажора без промедления, но не позднее, чем через 5 дней после их наступления.

В случае если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (Три) месяцев или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон. Если в течение указанного срока Стороны не достигли договоренности, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом другую Сторону. При этом датой расторжения Договора будет считаться дата получения Стороной соответствующего уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора. При расторжении Договора стороны обязаны вернуть друг другу все полученное по настоящему Договору.

8.13. Неплатежеспособность Дольщика не является основанием для отказа от исполнения обязанностей по Договору и основанием для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора.

9. Действие Договора и порядок его расторжения

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Дольщику предоставляется возможность выдать доверенность на государственную регистрацию настоящего Договора на указанных Застройщиком лиц, одно из которых выступит представителем Дольщика при регистрации настоящего Договора без дополнительной оплаты, при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию.

Застройщик обязан подать Договор на государственную регистрацию в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента предоставления Дольщиком комплекта документов, необходимых для проведения государственной регистрации, в том числе нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение Договора или нотариально удостоверенное заявление об отсутствии заключенного брака.

Если Дольщик не представит Застройщику необходимый комплект документов в течение 10 календарных дней с момента подписания настоящего Договора либо в указанный срок не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п.2.2. Договора, с любым третьим лицом. Дольщику в этом случае будет отказано в регистрации по основаниям, указанным в **статьях 26, 27 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"**.

9.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Замена стороны по настоящему Договору (уступка прав, перевод долга либо замена Стороны, включающая в себя и уступку прав, и перевод долга по настоящему Договору) допускается с письменного согласия Застройщика только после уплаты Дольщиком Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Права и/или

анности по настоящему Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему Договору. До государственной регистрации замены Дольщика в Договоре застройщик обязан исполнять настоящий Договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по Договору, факт проведения каких-либо расчетов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав и/или обязанностей по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счет исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

9.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

Стороны, руководствуясь Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", договорились **в течение 5 рабочих дней** с момента подписания соглашения о расторжении совместно совершить все действия, необходимые и достаточные для осуществления внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении Договора, в том числе предоставить необходимые для этого документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

За внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении Договора по соглашению Сторон государственная пошлина уплачивается обеими Сторонами в равных долях.

9.5. Застройщик в течение 180 дней с даты подписания соглашения о расторжении возвращает Дольщику денежные средства, внесенные в счет оплаты Цены Договора и подтвержденные платежными документами, за вычетом отступного в размере 20% от суммы общего размера долевого взноса, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора, а также за вычетом неустоек, начисленных Дольщику за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, и фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

При расторжении Договора по соглашению Сторон денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

9.6. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, прямо предусмотренных частями 1 и 1.1. статьи 9 Закона РФ № 214-ФЗ.

9.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом РФ № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по следующим основаниям:

9.8.1. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа.

9.8.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

9.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона РФ № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Закона РФ № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с ч. 4 ст. 9 Закона РФ № 214-ФЗ.

9.10. Согласно части 4 статьи 9 Закона РФ № 214-ФЗ в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор 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.

9.11. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 9 Закона РФ № 214-ФЗ, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным ч. 1.1 ст. 9 Закона РФ № 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.12. В случае расторжения настоящего Договора и отсутствия у Застройщика письменного сообщения Дольщика с реквизитами расчетного счета, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику известны реквизиты какого-либо счета Дольщика в банке, с которого ранее перечислялись Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик вправе зачислить денежные средства на такой счет Дольщика.

В случае отсутствия у Дольщика открытого счета в каком-либо банке, Застройщик в сроки, предусмотренные настоящим Договором, вносит подлежащие возврату Дольщику денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

10. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору

10.1. В соответствии со статьями 13-15 Закона РФ №214-ФЗ исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом земельного участка, на котором ведется строительство Дома, а также сам Дом в процессе его строительства, которые признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Дома. Права Дольщика как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределение 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.

10.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику и иным участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства Дома, наряду с залогом в соответствии с ч. 2 ст. 12 2. Закон РФ №214-ФЗ обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2 Закон РФ № 214-ФЗ, путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения (далее – Договор страхования), заключенному между Застройщиком и страховой организацией (далее – Страховщик), имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования "страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" правила страхования и удовлетворяющей требованиям п. 2 ч. 1 ст. 15.2 Закона РФ №214-ФЗ.

Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ознакомлен с условиями страхования, предусмотренными Договором страхования, с Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Страховщиком, а также со сведениями о Страховщике.

11. Заключительные положения

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами. Дополнительные соглашения, Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и подлежат государственной регистрации.

11.3. Признание любого из положений настоящего Договора или любого применения какого-либо положения недействительным не влечет недействительности иных положений Договора.

11.4. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, теряет силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли сторон.

11.5. Все описанные в настоящем Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное не прописано в Договоре или в Законе РФ №214-ФЗ. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днем срока считается ближайший следующий рабочий день. Нерабочими днями Стороны договорились считать субботы и воскресенья (по тексту Договора выходные дни), а также нерабочие, праздничные дни, установленные Трудовым кодексом РФ, и те дни, на которые в силу норм действующего законодательства переносятся выходные дни. В случаях, когда в силу норм действующего законодательства выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

11.6. Во всех случаях, когда согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несет обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

11.7. Дольщик обязан письменно извещать Застройщика об изменении своих реквизитов (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса регистрации либо адреса для направления почтовой корреспонденции, банковских реквизитов). Все действия, совершенные Застройщиком по старым реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств. 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 для направления Дольщику почтовой корреспонденции.

11.8. Если уведомление было направлено/передано Дольщику несколькими способами, то днем получения такого уведомления Дольщиком будет являться наиболее ранняя дата его получения.

11.9. Каждая из Сторон обязана подписать и вручить другой Стороне все документы, которые могут разумно потребоваться для выполнения всех условий и положений настоящего Договора.

11.10. С целью соблюдения требований Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Дольщик дает Застройщику и Страховщику свое согласие на обработку персональных данных, включая получение, хранение, объединение, передачу или любое другое использование персональных данных Дольщика, полученных Застройщиком в связи с заключением и исполнением Договора, уполномоченными представителями Застройщика в порядке, определенном законодательством РФ.

11.11. Официальный сайт Застройщика, на котором содержится информация о деятельности Застройщика и сведения об объектах недвижимости, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства, находится по адресу: www.nevjstroy.ru.

11.12. Проектная декларация Дома утверждена Застройщиком «20» августа 2014 г. и размещена в сети Интернет на сайте www.nevjstroy.ru «21» августа 2014 г. (со всеми последующими изменениями).

11.13. Дольщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией, а также подтверждает, что условия Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию.

11.14. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора Стороны попытаются урегулировать путем переговоров. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров является для Сторон обязательным. Претензия должна быть вручена под расписку либо направлена другой Стороне заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Срок рассмотрения ответа на претензию – 30 календарных дней с момента ее получения, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

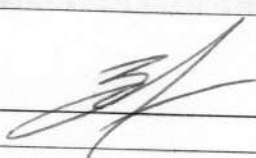
11.15. В момент приемки Квартиры Дольщиком по Акту приема-передачи Дольщику рекомендуется оплатить эксплуатирующей организации предоплату за оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальному обеспечению (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация) Дома за шестимесячный период с целью скорейшей передачи Дома на коммунальное обслуживание по постоянной схеме.

11.16. Настоящий Договор подписан в **трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

12. Приложения

- 12.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
- приложение № 1. – Основные Характеристики Дома и описание Квартиры.
 - Приложение № 2. – План Квартиры, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Дома.

13. Адреса и реквизиты Сторон

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
Общество с ограниченной ответственностью «Невский Форт» ОГРН 1134703003137, ИНН 4703134622, КПП 470301001 Юр. адрес: 188684, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пгт Дубровка, ул. Советская, д. 40, пом. 5 Адрес для направления корреспонденции: 191028, г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 26, лит. А, оф. 204 р/с 40702810155410001067 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 тел. 8 (812) 438 12 99	Заруцкий Юрий Владимирович 20.06.1974 года рождения, место рождения: г. Рязань, пол: мужской, паспорт: 45 98 472551, выдан: 83 отделением милиции г. Москвы 19.03.1999, код подразделения: 773-012, зарегистрированный и проживающий по адресу (адрес для направления почтовой корреспонденции): гор. Москва, ул. Большая Садовая, д. 14, кв. ВУ
Представитель по доверенности  /Водянов А.В. /	 /Заруцкий Ю. В. /



Основные Характеристики Дома и описание Квартиры

Основные Характеристики Дома (секция 12-13):

- Вид здания: гражданское;
- Назначение здания: жилое;
- Этажность: 3 (Три);
- Количество секций: 2 (Два);
- Общая площадь здания: 4 593 кв. м.;
- Фундамент: плита из монолитного железобетона толщиной 500 мм;
- Межэтажные перекрытия: из монолитного железобетона;
- Фасад: оштукатуренный, окрашенный;
- Кровля: плоская;
- Наружные стены из газобетонных блоков с минераловатным утеплителем.
- Внутренние перегородки из газобетона;
- Внутренние несущие стены из газобетона и монолитного железобетона;
- Класс энергоэффективности: C;
- Класс сейсмостойкости: сейсмичность отсутствует.

Описание Квартиры:

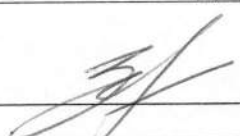
- Условный номер: 20;
- Этаж: 3;
- Назначение объекта долевого строительства: жилое;
- Количество комнат: 3;
- Планируемая общая площадь: 77,47 кв.м.;
- Планируемая общая площадь без учета площади лоджии/балкона: 75,67 кв.м.;
- Площадь лоджии/балкона: 3,74 кв. м.;
- Планируемая жилая площадь: 40,22 кв.м.;
- Площадь кухни: 12,15 кв. м.;
- Площадь санузла: 5,08 кв.м.

По соглашению сторон Квартира передается Застройщиком Дольщику в следующем виде:

- с установкой оконных металлопластиковых изделий однокамерных с энергосберегающим К-стеклом (без подоконной доски);
 - с установкой входной двери в квартиру: металлическая с замком (без установки внутриквартирных столярных изделий – межкомнатных дверей, дверей на кухню, в санузел и т.п.);
 - с установкой щитка, с установкой двухтарифного электрического счетчика учета расхода электроэнергии (без электрической разводки, без установки выключателей и розеток);
 - с отводом от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, без разводки трубопроводов от стояков под концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители);
 - с отводом канализационного стояка с заглушкой;
 - с разводкой системы отопления с установкой радиаторов;
- Концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), кухонная электрическая плита в Квартире не устанавливаются.

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции.

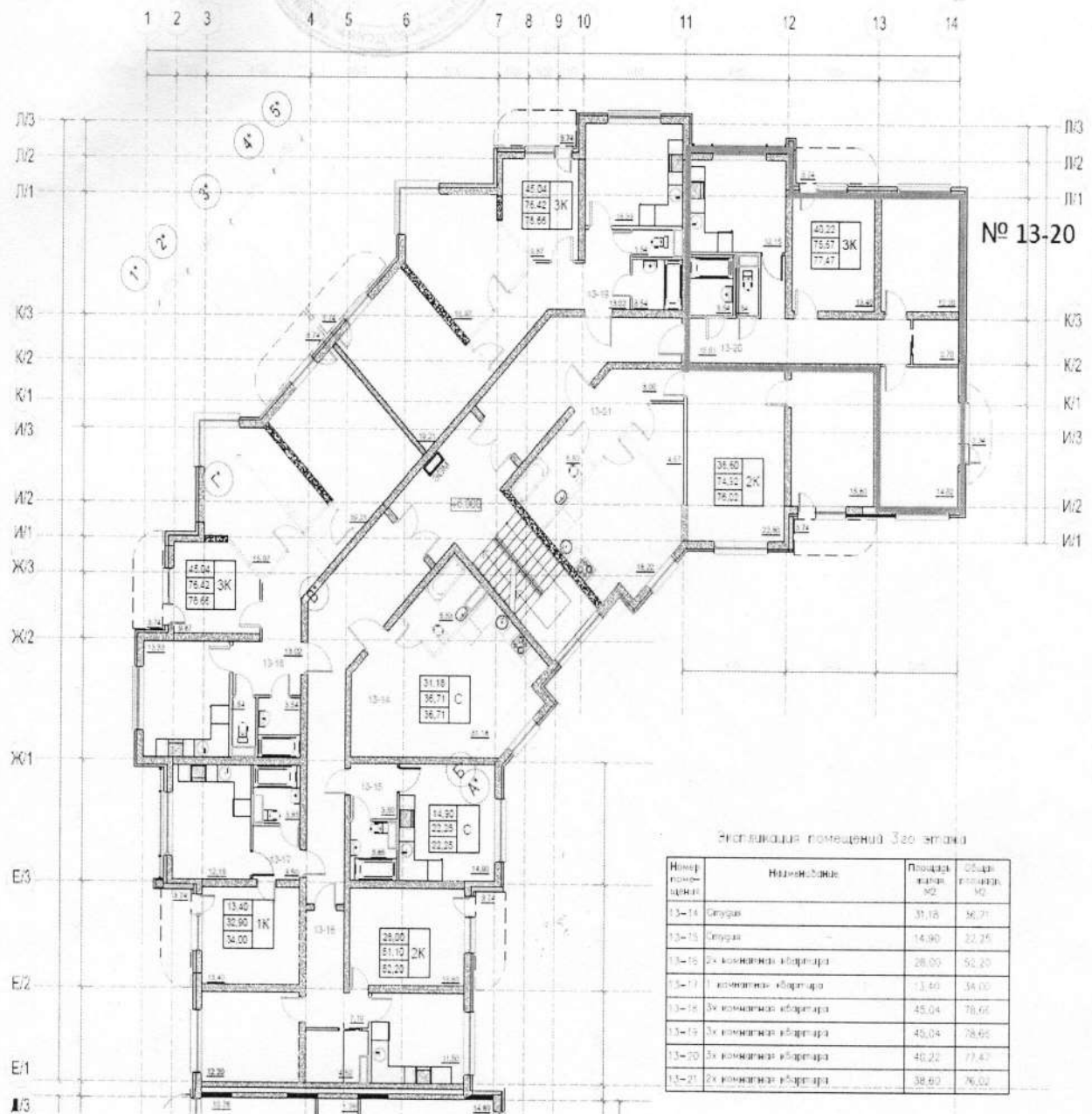
щик за свой счет осуществляет следующие виды работ:
внутреннюю разводку систем горячего и холодного водоснабжения,
разводку канализации от сантехнических приборов до стояка подключения,
установку сантехнических приборов, осуществить внутреннюю отделку квартиры в полном объеме,
внутреннюю разводку систем электроснабжения,
и иные работы, не предусмотренные настоящим Договором.

АСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
Представитель по доверенности  /Водянов А.В./	 / Заруцкий Ю. В. /



Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного
дома № НЖС/13-20/17 от 13.02.2017

План Квартиры, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Квартиры
и местоположение Квартиры на этаже Дома



ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
Представитель по доверенности	
	
/Водянов А.В./	/Заруцкий Ю. В. /



Государственный
регистрационный

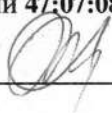
С.Е. Шемякина

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 27 февраля 2017 года

Номер регистрации 47:07:0801026:33-47/012/2017-7

Регистратор  С.Е. Шемякина

М.П.



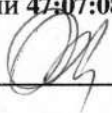
Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ленинградской области
Номер регистрационного округа 47

г. Всеволожск

Произведена государственная регистрация
Залога права требования в силу закона

Дата регистрации 27 февраля 2017 года

Номер регистрации 47:07:0801026:33-47/012/2017-8

Регистратор  С.Е. Шемякина

М.П.

