

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № 1-3/

г. Санкт-Петербург

_____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», зарегистрировано 30.11.2017 года Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, в соответствии с записью в едином государственном реестре юридических лиц от 01.12.2017 года, ОГРН: 1177847387816, ИНН: 7813294991, КПП: 784101001, адрес: 191014, город Санкт-Петербург, ул. Рылеева 11, литер А, пом. 7-Н, 17-Н, в лице Генерального директора Данелияна Станислава Самвеловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

Гражданин (ка) РФ _____ (_____ года рождения, место рождения — _____, пол — _____, паспорт: _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подр. _____, зарегистрирован (на) по адресу: _____), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением подрядных организаций построить (создать) Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенным дошкольным общеобразовательным учреждением. Корпус 3. по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли АОЗТ «Ручьи» (кадастровый номер земельного участка №47:07:0722001:537) (далее — Объект), общей площадью 43320 кв.м. и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства следующее жилое помещение в Объекте: _____ квартира, расположенная в строительных осях: _____ на _____-ом этаже в _____ секции Объекта, тип _____, имеющая условный № _____, (далее — Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять указанную Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- приведенная площадь квартиры — _____ м² (под приведенной площадью квартиры понимается сумма общей площади квартиры и произведения реальной площади балкона, лоджии, полулоджии, террасы на понижающий коэффициент, который составляет 0,5 — для лоджии; 0,3 — для балкона и террасы).

- Жилая площадь: _____ м², в том числе площадь комнаты 1 — _____ м²,
- Нежилая площадь: _____ м², в том числе коридор-_____ м², санузел _____ м²,
- Площадь лоджии/балкона/террасы: _____ м²

Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- окна жилой части дома - металлопластиковые стеклопакеты;
- стены: наружные - кирпичные, оштукатуренные по минераловатному утеплителю;
- потолок — монолитный (выполнена штукатурка, шпатлевка, покраска);
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности — высокий;
- сейсмостойкость — требования не предъявляются;
- выполнена разводка сантехнических труб в санузле;
- выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления, установлены тепловые счетчики в местах общего пользования (МОП);
- выполнена разводка электроснабжения по квартире;
- установлены счетчики электроснабжения в местах общего пользования (МОП);
- установлены счетчики холодной и горячей воды;
- произведена стяжка пола и гидроизоляция в санузлах;
- произведена оклейка стен обоями;
- произведен настил ламината в комнатах и кухне;
- произведена укладка напольной плитки в коридоре;
- произведена установка унитаза, ванны или душевой кабины и раковины (кроме установки раковины на кухне и в туалете), с установкой экрана под ванну;
- произведена установка полотенцесушителя в ванной комнате;
- произведена установка смесителей, сифонов;
- произведена установка межкомнатных дверей (за исключением двери в кухню);
- произведена установка дверей в с/у;
- произведена укладка напольной плитки в с/у;
- произведена облицовка стен в с/у кафельной плиткой;
- произведена установка подоконников и плинтусов;
- выполнено «холодное» остекление балкона/лоджии;
- установлен видеодомофон;
- установлена входная металлическая дверь.

1.2. Местоположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1). План квартиры, содержащийся в Приложении № 1, обуславливает расположение квартиры относительно Объекта, других помещений на этаже, а также расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас). Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение, форма и размеры, могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Состав инженерного и иного оборудования в Квартире отражается в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке кадастровый № 47:07:0722001:537, площадью 43320 кв. м., пользование которым осуществляется в соответствии с Договором аренды № 28/12 от 28.12.2017 года, зарегистрированным Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 22 марта 2018 года, на основании разрешения на строительство № 47-RU47504307-049К-2018, выдано 23 апреля 2018 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

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

- Разрешения на строительство № 47-RU47504307-049К-2018 от 23 апреля 2018 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области;

- Договора аренды земельного участка № 28/12 от 28 декабря 2017 года, запись регистрации № 47:07:0722001:537-47/012/2018-6;

- Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайтах: idm.uirino.ru.

1.5. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта: III квартал 2021 года.

1.6. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализования Участником долевого строительства или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

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

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Квартиры равной _____ (_____) рублей ____ копеек.

2.2. Стоимость квартиры, указанная в п. 2.1. Договора, оплачивается Участником долевого строительства по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее — «аккредитив»).

2.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства открывает в **ПАО «Банк «Санкт-Петербург»** в пользу Застройщика аккредитив.

2.4. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

2.5. Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (получателя по аккредитиву) против предоставления в Исполняющий банк следующих документов:

— оригинала или заверенной Застройщиком копии настоящего Договора с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области о государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, Участник долевого строительства будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п. 2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации на расчетный счет Застройщика. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

2.7. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим оплату соответствующей части цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней, по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

2.8. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

2.9. Положения пунктов 2.2.-2.7. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пунктов 2.2.-2.7. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от

прочих положений Договора — с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулиющей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

2.10. Денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору, используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации многоквартирного дома, в т.ч. на оплату услуг по привлечению других Участников, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства многоквартирного дома, на оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию многоквартирного дома и инженерных сетей, коммунальных расходов, компенсацию возложенных на Застройщика дополнительных обременений, на оплату информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией настоящего Договора.

2.11. Все денежные расчеты, связанные с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства, осуществляются Застройщиком только в безналичной форме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Построить (создать) Объект в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства, обусловленной настоящим Договором цены передать Квартиру Участнику долевого строительства.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.1.5. Не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.6. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее 31 марта 2022 года.

3.1.7. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 3.2.2. настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.2.4 настоящего Договора.

3.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, данные недоделки и/или дефекты оформляются Сторонами актом о несоответствии.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику долевого строительства Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

3.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 3.2.2. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2.2. Договора, в соответствии с п. 3.1.7. Договора и в соответствии с п. 1.5. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.5. В случае обнаружения дефектов и/или недоделок при осмотре Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.6. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.7. Предусмотреть на сети хозяйственно-питьевого водопровода отдельный кран для присоединения шланга (рукава) в целях возможности его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии. Шланг должен обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры с учетом длины струи 3 м, быть длиной не менее 15 м, диаметром 19 мм и оборудован распылителем.

3.2.8. Не производить переустановку узлов (приборов) учета.

3.2.9. Не наращивать мощность приборов отопления.

3.2.10. Не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС.

3.2.11. Не проводить демонтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций квартиры, без соответствующих разрешений и согласований.

3.2.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.13. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований и в случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

3.2.14. При изменении адреса для уведомлений, указанного в Договоре известить Застройщика в письменной форме о происшедших изменениях и сообщить новые данные в течение 7 (семи) дней. В ином случае Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим обязательство, в части почтовых отправлений по известному ему адресу.

3.2.15. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику полный пакет документов необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе доверенность на уполномоченных представителей.

Согласно статье 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Не предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в срок, понимается Застройщиком как односторонний отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора, в связи с чем Участник долевого строительства теряет право на получение Квартиры, а Застройщик имеет право выставить Квартиру на продажу.

3.2.16. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такой расписки.

3.2.17. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан заключить Договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией в соответствии с ЖК РФ.

4. ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ

4.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

4.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.

4.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 4.1. и п. 4.2. настоящего Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п. 4.4. -4.8. настоящего Договора.

4.4. Застройщик после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию сообщает Участнику долевого строительства информацию о фактической площади Квартиры по данным первого обмера органами технической инвентаризации и об окончательной Цене Договора. Окончательная Цена Договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра площади Квартиры на площадь Квартиры по данным их первого обмера органами технической инвентаризации или иной организации, имеющей право проводить обмеры в соответствии с законодательством РФ (далее — первые обмеры).

4.5. При увеличении площади Квартиры по данным первого обмера более чем на 1 (Один) квадратный метр Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежную сумму, являющуюся разницей между окончательной Ценой Договора, определённой по правилам пункта 2.1. настоящего Договора исходя из фактической площади Квартиры, и уже уплаченной Участником долевого строительства денежной суммой.

4.6. При уменьшении площади Квартиры по данным первого обмера органами технической инвентаризации более чем на 1 (Один) квадратный метр, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму, являющуюся разницей между величиной денежных средств, уже уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и окончательной Ценой Договора, определённой по правилам пункта 2.1. настоящего Договора исходя из фактической площади Квартиры.

4.7. Пункты 4.5. и 4.6. настоящего Договора применяются только в том случае, если с момента заключения настоящего Договора до первого обмера не производились изменения конструктивных элементов Квартиры и других работ, повлекших изменение проекта, отраженного в Приложении № 1 к настоящему Договору или отступление от него (перепланировка, переоборудование и (или) переустройство, возведение (разборку) внутренних перегородок, пробивка (закладку) проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и др.) и (или) отделочных работ на Квартиры.

4.8. При изменении приведенной площади Квартиры в соответствии с п. 4.5, 4.6. настоящего Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с составлением дополнительного соглашения к настоящему Договору с момента получения Сторонами данных о фактической площади Квартиры по данным первого обмера и направления заинтересованной стороной другой стороне письменного требования о производстве доплаты/возврата денежных средств за увеличение/уменьшение площади Квартиры. Указанное письменное требование должно быть исполнено в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения сведений о получении участником долевого строительства настоящего уведомления либо при возврате письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.9. Застройщиком не могут быть приняты обмеры, заказанные Участником долевого строительства самостоятельно после произведения чистовой отделки в Квартире, как достоверные.

4.10. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение приведенной площади Квартиры более чем на 5%, от приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

4.11. В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.12. Не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования (далее - Изделия), определенных в п. 1.1. настоящего Договора, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Квартиру, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

4.13. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.1.-4.12. настоящего Договора, в рамках настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. К таким изменениям так же относится этажность объекта.

4.14. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи не позднее 31 марта 2022 года.

Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки квартиры.

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.2. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, установленных законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 5.1., а в случае передачи квартиры досрочно, в соответствии с п. 3.1.7, по истечении двух месяцев по истечении срока, указанного в п. 3.2.2. настоящего Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участник долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в пределах 1 (Одного) квадратного метра как в большую, так и в меньшую сторону.

6.2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.1. настоящего Договора.

6.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор не предусматривает дополнительных случаев ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства, в дополнение к тем, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня прекращения последствий таких обстоятельств.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от Договора участия в долевом строительстве, настоящий Договор не предусматривает.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:

- просрочки внесения платежа в срок более чем 2 (два) месяца при единовременной оплате;
- 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 просрочка внесения платежа в срок более чем 2 (два) месяца при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёма, установленных пунктом 5.3 настоящего Договора.

8.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры (п. 5.1. Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и его возможных изменений за свой счет.

9.2. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру за свой счет.

9.3. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, либо Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

9.4. Применительно к условиям п. 3.2.2 настоящего Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.5. Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

9.6. Применительно к другим условиям настоящего Договора днем получения уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику долевого строительства лично (или его представителю

под расписку) либо десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

9.7. До регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. На данном земельном участке (кадастровый № 47:07:0722001:537), помимо данного объекта строительства, будут построены следующие объекты:

- многоквартирный жилой дом корпус № 1;
- многоквартирный жилой дом корпус № 2;
- многоквартирный жилой дом корпус № 4;
- подземный гараж (паркинг).

Участник долевого строительства согласен с тем, что часть земельного участка (ориентировочная площадь 5 000 кв. метров) кадастровый номер № 47:07:0722001:537, будет выделена под размещение дошкольного-общеобразовательного учреждения (ДОУ) и передана в собственность государственным, муниципальным органам или иным лицам.

В общую долевую собственность часть земельного участка для размещения ДОУ не переходит.

9.9. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, на осуществление любых действий в отношении земельного участка (кадастровый номер № 47:07:0722001:537), в том числе, но не ограничиваясь, действий по регистрации земельного участка в собственность Застройщика или третьих лиц, разделению, объединению, межеванию земельного участка.

9.10. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п. 3.1.6 настоящего Договора, остается неизменным.

9.11. В случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, затраты на выполнение таких действий осуществляет Участник долевого строительства.

9.12. Все споры, возникшие между сторонами в рамках настоящего Договора по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9.13. Затраты по эксплуатации и обслуживанию своей доли жилья оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным органами местного самоуправления. Оплата производится путем перечисления денежных средств согласно выставленным квитанциям.

9.14. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.15. Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего Договора им не будет заключен Договор (соглашение) с третьими лицами, предусматривающий право на получения от Застройщика Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

9.16. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Квартира, указанная в п. 1.1. настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, в залог не передана, в споре или под арестом не состоит.

9.17. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Объекта, в залоге в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.18. Исполнение обязательств Застройщика, по передаче квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору, обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.19. До заключения Договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ст. 161 ЖК РФ).

9.20. При регистрации права собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте.

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

К общему имуществу не относятся встроенные помещения коммерческого назначения, подземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), наземные автостоянки (паркинги) расположенные рядом с многоквартирным домом и/или на одном с ним земельном участке, кладовые помещения.

9.21. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 г. настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с обращением в кредитные организации за предоставлением Участнику долевого строительства кредита на приобретение прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, обращением в страховые компании в целях заключения Договоров страхования, подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью представления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщика и третьими лицами.

9.22. Также Участник долевого строительства дает согласие на использование данных для поддержания связи с Участником долевого строительства любым способом, включая телефонные звонки и отправку СМС-сообщений на указанный контактный телефон, отправку электронных писем на указанный электронный адрес, отправку корреспонденции на указанный почтовый адрес, с целью оповещения о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, для осуществления заочных опросов, с целью изучения мнения об оказанных услугах, организации работы Застройщика, высылки новостей и т.п.

9.23. Также Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен(а) в известность и согласен(а) с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться в ООО «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», расположенном по его юридическому адресу, на основании заключенных Договоров, предусматривающих обязанность по обеспечению безопасности персональных данных. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 5 (пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен(а) и согласен(а), что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика. Все, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

9.24. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.25. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Адрес: 191014, город Санкт-Петербург, ул. Рылеева 11, литер А, пом. 7-Н, 17-Н

ИНН 7813294991

КПП 784101001

ОГРН 1177847387816

р/с 40702 810 7 9055 0001759 в ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" в г. Санкт-Петербурге

к/с 30101 810 9 0000 0000790

БИК 044030790

ИНН банка 7831000027

КПП банка 783501001

Телефон (для связи): 8-(812)-779-3-779

Участник долевого строительства:

Гражданин(ка) РФ _____

Телефон (для связи и смс оповещений): _____

e-mail: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Данелян С.С./

_____/ /

м.п.

<p>Застройщик ООО «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» Генеральный директор</p> <p>_____ /Данелян С.С. /</p>	<p>Участник долевого строительства</p> <p>_____ //</p>
--	--