

ДОГОВОР № МП-2/_____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Санкт-Петербург

« » **2018 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Оникс» (ОГРН 1094705000830, ИНН 4705045632, КПП 470501001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №7 по Ленинградской области, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 № 002790437 от 19 марта 2009 года, место нахождения: Ленинградская область, Гатчинский район, город Коммунар, ул. Ленинградское шоссе, дом 25А), в лице **директора ООО «Оникс» Комловой Людмилы Анатольевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и,

Граждан(ин) РФ _____, именуемый(ая)/ые в дальнейшем **«Дольщик/Дольщики»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (корпус 2, 2-й этап строительства) (далее именуемый **«Объект»**), входящий с состав Жилого комплекса «Мурино Парк», возводимого по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос. Мурино, Ручьевский пр., участок № 3,

и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Дольщику/Дольщикам объект долевого строительства в указанном многоквартирном доме (объект долевого строительства – далее **«Квартира»**), описание которой содержится в пункте 1.2. Договора, а Дольщик/Дольщики обязуе(ю)тся уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Квартира, подлежащая передаче Дольщику/Дольщикам, в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Этаж	
3.	Подъезд/Секция	
4.	Строительные оси	
5.	Общая площадь Квартиры (без учета балконов/ лоджий)	
6.	Количество комнат	
7.	Площадь комнат	
8.	в т.ч. площадь комнаты 1	
8.1.	в т.ч. площадь комнаты 2	
8.2.	в т.ч. площадь комнаты 3	
8.3.	Количество лоджий	
9.	Площадь лоджий	
10.	Количество помещений вспомогательного использования	
11.	Площадь помещений вспомогательного использования	
12.	в т.ч. площадь кухни	
12.1.	в т.ч. площадь прихожей	
12.2.	в т.ч. площадь сан.узла/узлов	
12.3.	в т.ч. площадь прочих помещений (при наличии)	
13.	Назначение Объекта долевого строительства (Квартиры)	Жилое помещение

1.3. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), а также местоположение Квартиры на этаже строящегося Объекта приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.4. Характеристики Квартиры в части наличия отделки и оборудования, а также описание отделки и установленного оборудования при их наличии, определяются Приложением №2 к настоящему Договору, а также проектной документацией.

1.5. Общая площадь Квартиры, указанная в пункте 1.2. Договора, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площадь отдельных помещений) Квартиры определяются по завершению строительства Объекта на основании сведений технического плана Объекта, подготовленного в установленном порядке для целей кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее по тексту "Технический план").

1.6. Основные характеристики Объекта в соответствии проектной документацией:

1.6.1. Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости): *многоквартирный дом;*

1.6.2. Назначение объекта: *жилое;* Этажность: *21 этаж, в т.ч. подземных-1 этаж;*

Общая площадь: *13091,15 кв.м.;*

1.6.3. Материал наружных стен: *монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;*

1.6.4. Материал поэтажных перекрытий: *монолитные железобетонные;* Класс энергоэффективности: *«В»- высокий;*

1.6.5. Сейсмостойкость: *Сейсмическая активность 5-баллов в соответствии с СП 14.13330.2014.*

1.7. **Планируемый срок окончания строительства Объекта: II (второй) квартал 2021 года.**

1.8. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:22514, общей площадью: 29842 кв.м., категория земель: *земли населенных пунктов,* разрешенное использование: *размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроено-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже.*

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 47:07:0722001:22514-47/017/2017-2 от 04.12.2017г.

1.9. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании Разрешения на строительство № 47-RU47504307-062К-2018 от 08.05.2018г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

1.10. Проектная декларация по строительству Объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями обслуживания, встроенным досуговым центром, пристроенным дошкольным общеобразовательным учреждением и пристроенным гаражом (этап 1 и этап 2) размещена в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства: <http://наш.дом.рф/>. Официальный сайт Застройщика в сети Интернет: <https://zapstroy.ru/>.

Соответствие Застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ, подтверждено Заключением Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 02 августа 2018 года № ЗОС -25/2018, которое размещено в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства: <http://наш.дом.рф/>.

Дольщик/Дольщики подтверждает/ют, что до подписания настоящего Договора ознакомил(ся)/ись с Проектной декларацией и соглас(ен)/ны на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию.

1.11. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

1.11.1. Залог, в порядке, установленном статьями 13 - 15 Закона 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, а именно: Право собственности на земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику/Дольщикам и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика/Дольщиков, как Залогодержателя(ей), порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент

возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

1.11.2. В целях гарантии защиты прав и законных интересов Дольщика/Дольщиков по Договору, Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взнос) в фонд долевого строительства, формируемый публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

1.12. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона 214-ФЗ и он имеет право на привлечение денежных средств Дольщика/Дольщиков.

1.13. После завершения строительства Объекта, получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Дольщиком/Дольщиками в полном объеме своих обязательств по Договору, Дольщик/Дольщики получают Квартиру по Акту приема-передачи для оформления в собственность.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона №214-ФЗ обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

1.14. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика/Дольщиков с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Дольщика/Дольщиков, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность -балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 другое оборудование; 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 в многоквартирном доме 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.

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

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

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика Объекта, в том числе, при необходимости, путем заключения договора на передачу функций, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

2.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими право на проведение работ по строительству, выполнению инженерных изысканий и подготовке проектной документации в соответствии с законодательством о

градостроительной деятельности, а также осуществить мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечив:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры;
- подключение Объекта к внешним источникам энергоснабжения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости проекта строительства Объекта;
- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусматриваемых актами органов государственной власти и/или органов местного самоуправления.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. По письменному требованию Дольщика/Дольщиков информировать его/их о ходе строительства Объекта.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику/Дольщикам письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику/Дольщикам Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.2. Дольщик(и) обязан(ы):

2.2.1. Оплатить цену Договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

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

2.2.3. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 3.3. Договора.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 3.6. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика/Дольщиков зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

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

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее по тексту - "Орган регистрации прав") и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на государственную регистрацию права собственности на Квартиру в Орган регистрации прав.

2.2.9. После подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договоры на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией в соответствии с ЖК РФ. До заключения договора управления многоквартирным домом между Дольщиком/Дольщиками 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 (часть 14 ст. 161 ЖК РФ).

2.2.10. Об изменении своего адреса для направления уведомлений, указанного в разделе 9 Договора, Дольщик/Дольщики обязуется/обязуются известить Застройщика в письменной форме о новом адресе в течение семи дней с даты такого изменения. При отсутствии извещения об этом Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство в части почтовых отправлений по последнему известному ему адресу.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: 4 (четвертый) квартал 2021 года.

Стороны договорились, что срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, указанный в настоящем пункте является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленным действующим законодательством, но, в любом случае, указанный срок не должен превышать срока, установленного настоящим пунктом для передачи Квартиры Дольщику/Дольщиками.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику/Дольщикам досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик/Дольщики не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику/Дольщикам по Акту приема-передачи Квартиры не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, но не позднее 31 декабря 2023 года.

Срок передачи квартиры Дольщику/Дольщикам по Акту приема-передачи распространяется на весь проект.

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

3.3. Дольщик/Дольщики, получивши(й)/е уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан(ы) приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику/Дольщикам в срок, указанный в пункте 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик/Дольщики получил(и) указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры указанного в пункте 3.1. Договора.

3.5. В случае обнаружения при передаче Квартиры существенных дефектов и/или недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик/Дольщики имеет(ют) право отказаться от приемки Квартиры и потребовать составления Акта осмотра Квартиры, в котором указываются выявленные в ходе приемки дефекты и /или недостатки, а также требования технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, и иные обязательные требования, которым не соответствует Квартира.

3.6. После устранения Застройщиком перечисленных в Акте осмотра Квартиры дефектов и/или недостатков, Дольщик/Дольщики обязан(ы) принять Квартиру по Акту приема-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком/Дольщиками уведомления об устранении несоответствий (недостатков). Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику/Дольщикам в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении. О необходимости приемки Квартиры после устранения Застройщиком несоответствий (недостатков) Дольщик/Дольщики может/могут быть уведомлен(ы) иными способами, согласованными Сторонами в Акте осмотра Квартиры (уведомление по электронной почте, телеграмма, телефонный звонок или смс, направленные на номер Дольщика/Дольщиков, указанные в Акте о несоответствии, и т.п.)

3.7. При уклонении Дольщика/Дольщиков от принятия Квартиры в сроки, предусмотренные пунктом 3.3. и 3.6 Договора, и/или при отказе Дольщика/Дольщиков от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик имеет право составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке предусмотренном действующим законодательством. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной

гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику/Дольщикам со дня составления указанного одностороннего акта. Данный акт составляется на следующий день после получения подтверждения сведений о получении Дольщиком/Дольщиками уведомлений о готовности Квартиры к передаче, предусмотренных пунктами 3.2 и 3.6 Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика/Дольщиков от его получения или в связи с отсутствием Дольщика/Дольщиков по указанному им почтовому адресу.

3.8. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в пункте 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику/Дольщикам предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику/Дольщикам Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям. При передаче Квартиры Застройщик обязан также передать Дольщику/Дольщикам Инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире выполнены работы, а также присутствуют и установлены все конструктивные элементы и оборудование, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Дольщику/Дольщикам, может отличаться от общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической площади Квартиры, определенной на основании Технического плана, от общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора, в пределах 5 % (пяти процентов) как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за 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 размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 4.3. Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается 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.

Не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования (далее -Изделия), указанных в Приложении № 2 к Договору, 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 состав Квартиры, при этом установленные взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в Приложении № 2 к Договору.

Не являются существенными также изменения проектной документации по строительству Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Дольщиком/Дольщиками, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и/или негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. К таким изменениям, в том числе, но не ограничиваясь, относится изменение этажности Объекта.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для Квартиры (за исключением входящего в состав Квартиры технологического и инженерного оборудования), дающий право Дольщику/Дольщикам на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления Квартиры Дольщику/Дольщикам на пользование, либо с момента передачи Дольщику/Дольщикам квартиры по акту приема-передачи.

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

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

4.7. В случае, если Квартира, подлежащая передаче Дольщику/Дольщикам, не соответствует требованиям, указанным в пункте 4.1. Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра Квартиры (пункт 3.5. Договора), Дольщик/Дольщики имеет(ют) право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в Акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) _____ рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

5.2. Дольщик/Дольщики обязан(ы) оплатить цену Договора в сроки, установленные Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору), который является неотъемлемой частью Договора. Дольщик/Дольщики вправе уплатить цену Договора до установленного срока оплаты. В любом случае внесение денежных средств в счет оплаты цены Договора осуществляется Дольщиком/Дольщиками не ранее даты заключения Договора.

5.3. Оплата цены Договора осуществляется Дольщиком/Дольщиками в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон. При этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика и/или дата зачета встречных однородных требований.

5.4. В случае открытия Застройщиком нового расчетного счета для оплаты цены настоящего Договора, Стороны признают достаточным письменное извещение Дольщика/Дольщиков об этом с предоставлением реквизитов нового счета для оплаты.

5.5. Дольщик/Дольщики не имеет(ют) права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты цены Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику/Дольщикам по Акту приёма-передачи Квартиры до полной оплаты цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части цены Договора произведена Дольщиком/Дольщиками после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику/Дольщикам квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени и места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее одного месяца с момента оплаты Дольщиком/Дольщиками последней части цены Договора.

5.6. Дольщик/Дольщики поручае(ют) Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика/Дольщиков производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

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

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

5.9. Цена Договора, установленная пунктом 5.1. Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику/Дольщикам Квартиры (пункт 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику/Дольщикам неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком/Дольщиками соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику/Дольщикам по п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику/Дольщикам неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком/Дольщиками соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику/Дольщикам, если Акт приёма-передачи Квартиры не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком/Дольщиками сроков приёма, установленных пунктами 3.3 и 3.6. настоящего Договора.

6.5. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику/Дольщикам, если Акт приёма-передачи Квартиры не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком/Дольщиками к установленному сроку передачи Квартиры полной цены Договора, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5. Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора. При расторжении Договора по инициативе Дольщика/Дольщиков при отсутствии виновных действий со стороны Застройщика, которые бы послужили основанием для расторжения Договора, Дольщик обязуется возместить Застройщику расходы, связанные с заключением Договора в размере определенном Соглашением о расторжении Договора.

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

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в пункте 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в пунктах 3.4., 3.6., 3.7. и 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязательств, установленных пунктом п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с пунктом 4.5. Договора.

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

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что Квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в пункте 3.1. Договора;
- существенного изменения площади построенной Квартиры с учётом требований, установленных пунктом 4.3. Договора;

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в случае неисполнения Дольщиком/Дольщиками обязанности по уплате цены Договора, предусмотренной пунктом 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору, а именно:

- просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца при единовременной оплате цены Договора;
- систематического нарушения Дольщиком/Дольщиками сроков внесения платежей, установленных в Приложении № 3 к Договору, т.е. нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца при оплате путем внесения платежей в период, предусмотренный Приложением № 3 к Договору.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику/Дольщикам уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате цены Договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком/Дольщиками вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика/Дольщиков от его получения или в связи с отсутствием Дольщика/Дольщиков по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком/Дольщиками, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком/Дольщиками по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик/Дольщики не обрати(я)тся к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику/Дольщикам.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком/Дольщиками, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения

Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком/Дольщиками по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик/Дольщики не обрати(я)тся к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику/Дольщикам.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком/Дольщиками, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик/Дольщики не обрати(я)тся к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику/Дольщикам.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в Органе регистрации прав. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика/Дольщиков при условии выдачи Дольщиком/Дольщиками соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик/Дольщики не представи(я)т Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок Дольщик/Дольщики не предприме(я)т действий по самостоятельной явке в Орган регистрации прав со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не предоставит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами, а также регистрации в Органе регистрации прав.

8.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика/Дольщиков устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Стороны договорились, что в случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение Гатчинского городского суда Ленинградской области.

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

8.5. Дольщик/Дольщики дае(ю)т свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.6 Дольщик/Дольщики дае(ю)т свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

8.7 Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика/Дольщиков, один экземпляр – для Органа регистрации прав.

8.8 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

8.8.1. Приложение № 1: «Схема размещения объекта долевого строительства («Квартиры») на плане этажа Объекта («Многоквартирного жилого дома») и ПЛАН Объекта долевого строительства («Квартиры»)» - 1 лист;

8.8.2. Приложение № 2: «Техническое состояние Квартиры и перечень установленного в Квартире технологического и инженерного оборудования» - 2 листа;

8.8.3. Приложение № 3 «График оплаты» - 1 лист.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Оникс»

188320, Россия, Ленинградская область, Гатчинский район, город Коммунар, Ленинградское шоссе, дом 25А, ИНН 4705045632, КПП 470501001, № 40702810055000020341 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, операционный офис №01921, К/с 30101810500000000653, БИК 044030653 .
тел. 640-18-54, 8-952-269-20-58, 8-952-200-50-62.

Дольщик(и): ФИО _____, адрес _____, тел. _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик(и):

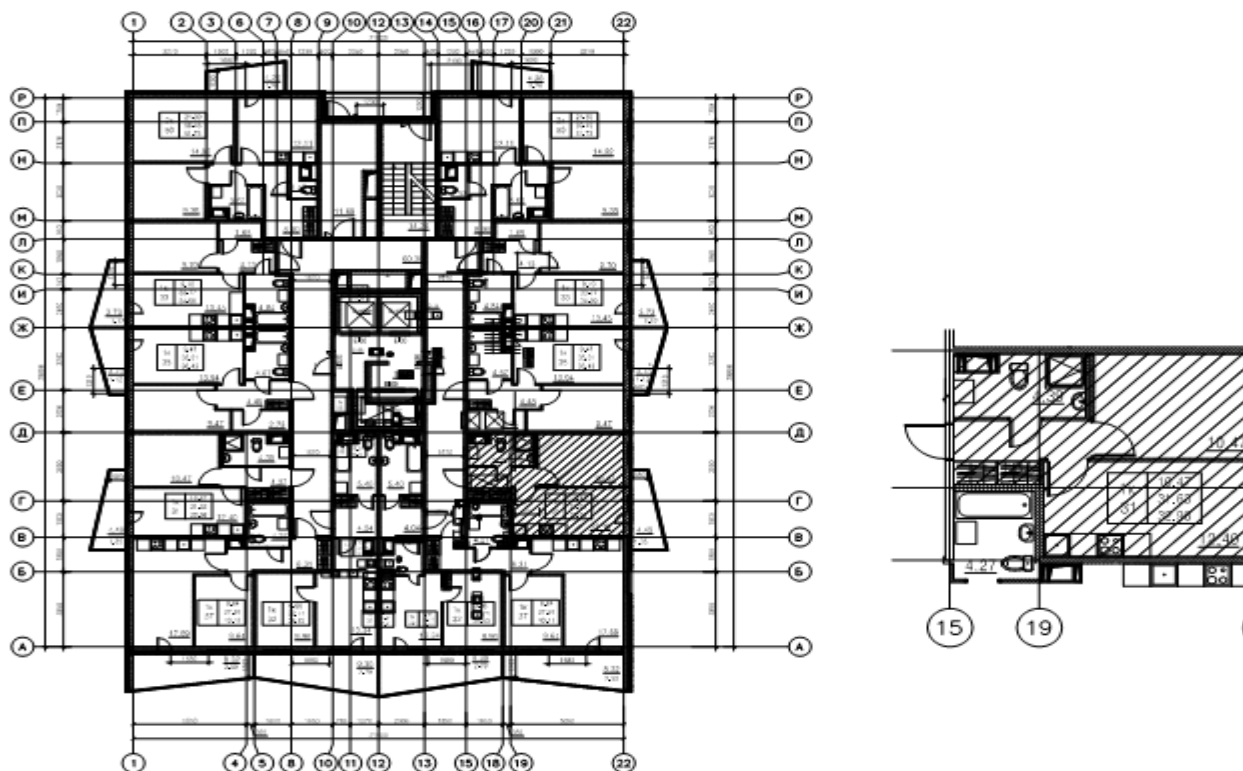
_____/Л.А.Комлова/

_____/_____/

_____/_____/

Схема
размещения Объекта долевого строительства («Квартиры») на плане этажа Объекта
 («Многоквартирного жилого дома») и ПЛАН Объекта долевого строительства («Квартиры»)

План квартиры
Квартира с условным номером 76, оси 15–22; В–Д, этаж 8



Застройщик:
ООО «Оникс» _____ / Л.А. Комлова/

Дольщик/Дольщики:
ФИО _____ /

**Техническое состояние Квартиры и перечень установленного в Квартире
технологического и инженерного оборудования**

Общие характеристики дома	
Наружные стены	Несущие –м/железобетонные, толщиной -200 мм Ограждающие стеновые конструкции – камень рядовой поризованный 2.1 NF, Утеплитель, штукатурка декоративная тонкослойная
Внутренние стены	Монолитные
Перегородки	Межкомнатные – пазогребневые плиты, толщиной – 80 мм Сан-узлов – гидрофобизированные пазогребневые плиты, толщиной – 80 мм
Перекрытия	Монолитные-железобетонные. Толщиной 160-200 мм
Лестничные марши	Сборные железобетонные с монолитными площадками
Крыша, кровля	Плоская, с неотапливаемым чердаком, с рулонной кровлей, с внутренними водостоками.
Радиаторы отопления	радиаторы по проекту
Внутренние разводки выполнены: горячего водоснабжения холодного водоснабжения отопления газоснабжения канализация	точка подключения с узлом учета точка подключения с узлом учета в полном объеме отсутствует центральный стояк хозяйственно-бытовых стоков с устройством точки подключения поквартирной разводки.
Приборы учета расхода электроэнергии	счетчики устанавливаются
Приборы учета расхода холодной и горячей воды	счетчики устанавливаются
Приборы учета газа	Газ отсутствует.
Электрооборудование: розетки, выключатели	В полном объеме
Система пожарной сигнализации с установкой датчиков	Автономные дымовые пожарные извещатели
Радиофикация	по проекту
Телефонизация	по проекту
Всеволоновая система телевидения	по проекту
Комнаты	
Оконные блоки	Металлопластиковые по проекту
Остекление балконов	Холодное остекление
Дверь входная в квартиру	Металлическая
Пол	Стяжка
Стены	Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12). Стены белые.
Потолок	Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87п.3.12). Потолок белый.
Санузел	
Стены	Без отделки
Потолок	Без отделки.
Пол	Стяжка с устройством гидроизоляционного слоя.
Кухня	
Стены	Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12) . Стены белые.
Пол	Стяжка
Потолок	Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12). Потолок белый.
Сантехническое оборудования	Не устанавливается
Коридор	
Потолок	Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12). Потолок белый
Пол	Стяжка
Стены	Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87п.3.12). Стены белые.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик/Дольщики:

_____/Л.А.Комлова/

_____/_____

М.П.

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№ платежа	В срок до*	Плановый взнос (в рублях РФ)
1	«___»___ г.	_____ (_____) рублей 00 копеек
2	«___»___ г.	_____ (_____) рублей 00 копеек

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящий Договор по причинам, не зависящим от Застройщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Договора.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик/Дольщики:

_____ (Л.А. Комлова)

_____ (_____)

_____ (_____)