

ДОГОВОР №

Участия в долевом строительстве группы малоэтажных жилых домов
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Бугры»

Санкт-Петербург

«» 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Охтинский Парк Девелопмент», место нахождения: 197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Посадская, д. 18, лит. А, пом. 4-Н, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 20 января 2015 г. за ОГРН 1157847013015, свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке 78 № 009197803 от 21 января 2015 г., ИНН 7813212212, КПП 781301001, в лице Черепни Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Гр. РФ

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить группу малоэтажных жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Бугры», именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиру в указанном Объекте (объект долевого строительства – далее «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего договора и в Проектной Декларации, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленную настоящим договором цену и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Оплата Дольщиком цены договора в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, является основанием для возникновения, с момента государственной регистрации, права собственности Дольщика на Квартиру общей

Указание местоположения Квартиры на плане Объекта (соответствующей секции, соответствующего корпуса соответствующего этажа) содержится в Приложении №2 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

При этом для целей расчета размера цены настоящего Договора стороны используют общую приведенную площадь Квартиры, под которой понимается общая площадь всех помещений Квартиры, плюс площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3 и площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, которая составляет 88,51 кв.м.

Кроме Квартиры Дольщик, по результатам строительства Объекта приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта, в том числе на земельный участок, указанный в пункте 1.3 настоящего договора, который, по окончании строительства, и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на жилые помещения в Объекте, переходит в общую долевую собственность всех собственников жилых и нежилых помещений в Объекте согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Общество с ограниченной ответственностью «Охтинский Парк Девелопмент», являясь Застройщиком, имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Свидетельства о государственной регистрации права на бланке 47 № 145564 от 18.04.2016 г., запись регистрации: 47-47/013-47/013/002/2016-2191/2 от 18.04.2016 г., подтверждающее право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство: площадью 46 739 кв.м, кадастровый № 47:07:0713002:669.
- Разрешения на строительство Объекта: №47-RU47504302-030К-2016 от 19 февраля 2016 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области, срок действия: **до 31 августа 2020 г.**
- Проектной декларации по Объекту утвержденной Застройщиком 01.12.2015 г. размещенной в сети Интернет по адресу: <http://www.gorodu.net/u/docs/file/6f4eaa5dac0dc21b.pdf>

Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади Квартиры организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, агентами, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному ТСЖ).

1.4. Застройщик обязуется использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом Стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами,

вносимыми Дольщиком по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене настоящего Договора, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора. При этом Стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Объекта.

1.5. Стороны также признают, что общая цена настоящего договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) Объекта (совокупность всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта) и вознаграждение Застройщика за выполненные по настоящему договору услуги (работы). При этом размер вознаграждения Застройщика определяется как разница между ценой настоящего договора и суммой затрат Застройщика на строительство Объекта на момент передачи Объекта Дольщику. Вознаграждение Застройщика не может составлять менее 1% (Один процент) от цены настоящего договора. Часть средств Дольщика, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

1.6. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику: залог земельного участка и создаваемого на данном земельном участке объекта недвижимости.

1.7. Условием привлечения денежных средств Дольщика по настоящему Договору является исполнение Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

2. Сроки, передача Квартиры

2.1. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта в **августе 2020 года**.

Стороны пришли к соглашению, что указанный срок завершения строительства Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия разрешения на строительство Объекта, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее **31 августа 2020 г.**, при условии полного выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств перед Застройщиком.

2.3. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный пунктом 2.1. настоящего Договора, в связи с чем передача Дольщику Квартиры не может быть осуществлена в срок, установленный п.2.2. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

2.4. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

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

2.6. Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры, принять ее и подписать Акт приема-передачи в течение 2-х дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности его к приемке должно быть направлено Дольщику не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного срока был подписан Акт приема-передачи Квартиры, либо не позднее, чем за 2 дня до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для ее приемки, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан 2-хдневный срок для его приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.7. Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры, при несоответствии Квартиры требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

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

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи, и не имеет права отказываться от приемки Квартиры в течение 2-х дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

2.8. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, адресу электронной почты, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с

Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

2.9. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 2.2 настоящего Договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры (п.2.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении одного месяца от даты, предусмотренной п. 2.2. настоящего Договора вправе составить односторонний Акт приемки-передачи Квартиры.

Данные действия могут быть предприняты Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, направленного Застройщиком Дольщику в порядке, предусмотренном п.2.6. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

3. Качество Квартиры, Объекта

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также Проектной Декларации и нормативным требованиям.

3.2. Стороны согласовали, что свидетельством соответствия Квартиры условиям настоящего Договора, отсутствия в ней существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая приведенная площадь Квартиры может отличаться от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры соответствующим уполномоченным лицом (организацией).

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Квартиры от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в пределах 5 % от общей приведенной проектной площади, как в большую, так и в меньшую сторону.

При этом будет производиться перерасчет цены настоящего Договора, по правилам, в соответствии с п.5.4. настоящего Договора.

3.4. В связи с указанным в п. 3.3. настоящего Договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, 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 п. 3.3 настоящего Договора.

3.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимаются только: отклонение фактического размера Квартиры от проектного размера Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего Договора;

непригодность Квартиры, для постоянного использования по назначению, что определяется по критериям, установленным действующим законодательством.

3.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Квартиру на устранение недостатков качества Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, и начинается исчисляться с подписания Акта приема-передачи Квартиры. Указанный гарантийный срок не распространяется на технологическое и инженерное оборудование Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Объекте.

При этом, Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, технологическое и инженерное оборудование Квартиры обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электропитка без соответствующего согласования.

4. Обязательства Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему Договору.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.
4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены настоящего Договора, и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Квартиру, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект, путем подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для создания возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьей 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Дольщик самостоятельно осуществляет действия необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, за свой счет вносит государственную пошлину за регистрацию права.

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

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Оплатить цену настоящего Договора из собственных и/или привлеченных денежных средств необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта в порядке, сроки, размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 2-х дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приемке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приемки Квартиры, в указанных Застройщиком месте и время.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после полного выполнения Дольщиком обязательств по оплате в соответствии с разделом 5 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на лицо, принимающее права и обязанности Дольщика, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с предварительного письменного согласия Банка.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Замена Дольщика в настоящем Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору в государственном органе, осуществляющем регистрацию недвижимости. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет уплачивая пошлину и неся иные расходы. Дольщик обязуется в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав по договору уведомить Застройщика о факте регистрации с предоставлением заверенной копии соглашения с отметкой о произведенной регистрации сделки.

4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения сан.узлов, места прохождения стояков холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления, электропроводка в Квартире без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи.

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

4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.9 настоящего Договора.

4.2.6. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ, энерго-, и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.5 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.7. Зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 2-х месяцев с момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

5. Цена Договора

5.1. Цена настоящего Договора, подлежащая оплате Дольщиком Застройщику, составляет

5.2. Оплата цены настоящего Договора оплачивается Дольщиком

5.3. Оплата цены настоящего Договора осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Днем платежа по настоящему Договору признается день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика или день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

5.4. Если отклонение общей приведенной проектной площади Квартиры (указанной в абзаце третьем п. 1.2 настоящего договора), от фактической общей приведенной площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера

уполномоченного лица (организации) (с включением площади балконов с учетом соответствующих коэффициентов) по завершении строительства Объекта, не превышает 1 (одного) кв.м., то перерасчета цены договора не производится. Если такое отклонение площади превышает 1 (одного) кв.м., Стороны обязаны осуществить перерасчет цены Договора, подписать соответствующее дополнительное соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей приведенной площадью Квартиры в течение 15 дней с момента получения результатов обмеров, исходя из размера цены договора в пересчете на строительство одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы цены Договора, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

При этом цена настоящего Договора в пересчете на строительство одного квадратного метра не является стоимостью строительства одного квадратного метра общей площади Объекта или Квартиры с учетом положений п. 1.4 настоящего договора и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было иных целей, если только Стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену настоящего Договора.

5.5. Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

Цена настоящего Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия настоящего Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета из-за изменения площади Квартиры по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, если Стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

5.6. В случае, нарушения Дольщиком срока внесения очередного платежа, установленного п.5.2. настоящего Договора, на срок более тридцати дней, в том числе внесения его не в полном объеме, такая просрочка является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего Договора.

5.7. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Дольщику предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире, а также об общем размере цены настоящего Договора, порядке и условиях расчета общего размера цены настоящего Договора.

5.8. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у БАНКА на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) БАНКА на Квартиру. Залогодержателем является БАНК, а Залогодателем – Дольщик.

5.9. Права Залогодержателя (БАНКА) по Кредитному договору и право залога Квартиры согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

5.10. Права требования Дольщика на Квартиру, приобретаемые Дольщиком по настоящему Договору, находятся в залоге у БАНКА на основании ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является БАНК, а Залогодателем – Дольщик.

5.11 Последующая ипотека Квартиры, иное ее обременение, отчуждение, самовольные перепланировка и (или) переустройство могут быть осуществлены Дольщиком только с предварительного письменного согласия Банка.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

6.2. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных пунктом 2.6. настоящего Договора.

6.3. Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной цены настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате цены Договора по правилам пункта 5.4. настоящего договора признается невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объеме.

6.4. В случае наличия каких-либо недостатков качества Квартиры, Дольщик вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

Если Дольщик отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры в течение двух дней, согласно пункту 2.6. настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

6.5. В случае нарушения Дольщиком срока исполнения обязательства, указанного в пункте 4.2.7. настоящего договора по вине Дольщика Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), начисляемой на

общую сумму цены настоящего Договора за каждый день просрочки до момента подачи Дольщиком документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, указанного в п.1.3. настоящего договора, на котором будет расположен вновь построенный Объект, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на жилые и нежилые помещения в Объекте.

6.6. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

7. Действие Договора, расторжение Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты).

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение двух календарных дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего Договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру с любым третьим лицом.

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

7.3. Замена стороны по настоящему Договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав, и перевод долга по договору) также подлежит государственной регистрации, права и/или обязательства по настоящему Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему договору. До государственной регистрации замены Дольщика в договоре Застройщик обязан исполнять настоящий Договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по настоящему Договору, факт проведения каких-либо расчетов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счет исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, описанных в пункте 5.6. настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий Договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днем направления такого уведомления по почте или за днем вручения его Дольщику лично.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, указанных в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

7.7. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан вернуть Дольщику все внесенные им по настоящему договору денежные средства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора, если только более длительные сроки не установлены в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего Договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на счет Дольщика №, открытый в Банке.

В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Дольщиком части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Кредитором, Дольщик поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения, сумму денежных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору на счет Дольщика № открытый в Банке.

7.8. В иных случаях расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа Дольщика от его

исполнения Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего Договора.

7.9. В любом ином случае при расторжении настоящего договора, возврат денежных средств производится в порядке, предусмотренном в п. 7.7. настоящего Договора.

7.10. Все штрафы, пени, расходы по Договору начисляются и взыскиваются только с собственных средств Дольщика.

8. Прочие положения

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

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию.

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

8.4. Дольщик обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов (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 надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.5. Дольщик уведомлен Застройщиком, что на момент заключения Договора Имущественные права на Объект долевого строительства переданы в залог ПАО Сбербанк России (Залогодержатель) в соответствии с Договором залога имущественных прав № 0095-3-104717-ЗИП1 от 12.12.2017 г., в обеспечение обязательств по Договору № 0095-3-104717 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 12.12.2017 г (с момента подписания Дольщиком и Застройщиком передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу площадей в Объекте Дольщику, залог в отношении объекта долевого строительства прекращается).

8.6. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

8.7. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

8.8. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение 1 - описание Квартиры помещения;
- Приложение 2 - План Квартиры и ее расположение на этаже.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Охтинский Парк Девелопмент»
197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,
ул. Малая Посадская, д. 18, лит. А, пом. 4-Н
ИНН 7813212212/КПП 781301001
ОГРН 1157847013015
р/сч. 40702810155000020157
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/сч. 30101810500000000653
БИК 044030653
Тел.: +7 (812) 6003333

Дольщик:

Гр. РФ

_____/Черепня В.Е./

Характеристики Квартиры

.....
Застройщик:

ООО «Охтинский Парк Девелопмент»

197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,

ул. Малая Посадская, д. 18, лит. А, пом. 4-Н

ИНН 7813212212/КПП 781301001

ОГРН 1157847013015

р/сч. 40702810155000020157

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/сч. 30101810500000000653

БИК 044030653

Тел.: +7 (812) 6003333

Дольщик:

Гр. РФ

_____/Черепня В.Е./

План Квартиры и ее расположение на этаже

строящейся группы малоэтажных жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО
«Бугры»

План расположения Квартиры на этаже (выделено красным цветом):

Застройщик:

ООО «Охтинский Парк Девелопмент»
197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,
ул. Малая Посадская, д. 18, лит. А, пом. 4-Н
ИНН 7813212212/КПП 781301001
ОГРН 1157847013015
р/сч. 40702810155000020157
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/сч. 30101810500000000653
БИК 044030653
Тел.: +7 (812) 6003333

Дольщик:

Гр. РФ

_____/Черепня В.Е./

План расположения корпуса и секции (выделен штрихом):

Застройщик:

ООО «Охтинский Парк Девелопмент»
197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,
ул. Малая Посадская, д. 18, лит. А, пом. 4-Н
ИНН 7813212212/КПП 781301001
ОГРН 1157847013015
р/сч. 40702810155000020157
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/сч. 30101810500000000653
БИК 044030653
Тел.: +7 (812) 6003333

Дольщик:

Гр. РФ

_____/Черепня В.Е./