

Договор № ____/____
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

Ленинградская область
пос. Новогорелово

" ____ " _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора», ОГРН 1047839001980, в лице гражданина РФ Жабина Максима Владимировича, действующего на основании доверенности от 15 июня 2020 года, удостоверенной Арчуговой Еленой Александровной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за № 78/657-н/78-2020-6-197, именуемое в дальнейшем "Застройщик", и

Гражданин (-ка, -не) РФ _____, пол – _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения – _____, зарегистрирован (-а, -ы) по адресу: _____, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем "Дольщик", заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Объект долевого строительства - жилое помещение (далее - «Квартира»), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.2. Дольщик – гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. Наследники Дольщика имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация утверждена Застройщиком «13» августа 2020 г., размещена в сети Интернет по адресу: www.novogorelovo.com

1.5. Земельный участок, на котором ведется строительство многоквартирного дома: разрешенное использование – размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными помещениями, категория земель – земли населенных пунктов, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское сельское поселение, пос. Новогорелово, уч. № 56.

Площадь земельного участка составляет 31 018 (тридцать одна тысяча восемнадцать) кв.м.

Описание границ земельного участка: в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, кадастровый № участка 47:14:0603001:4895.

Право собственности Застройщика на земельный участок подтверждается записью о регистрации права собственности 47:14:0603001:4895-47/021/2017-1 от 11.05.2017 г. Ограничение права: Зона воздушных линий электропередач на площади 2 104 кв.м. Земельный участок с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Дольщика (залогодержателя).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренный Договором срок, своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом (далее - «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, с последующей регистрацией права **общей (совместной) долевой собственности на Квартиру в следующих долях:**

/ доля – _____;
/ доля – _____.

2.2. Описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Строительный адрес - Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское сельское поселение, пос. Новогорелово, уч. № 56.

Объект строительства: многоквартирный жилой дом поз. 56, корпус _____, Блок _____, секция _____, строительные оси подъезда _____

№ п/п	Кол-во комнат	Строительный № квартиры (условный)	№ подъезда	Этаж	Строительные оси квартиры	Общая приведенная S квартиры, кв.м	Общая S, (п. 5, ст. 15 ЖК РФ) кв.м	Жилая S, кв.м	S кухни, кв.м	S лоджии/балкона, кв.м (с коэфф.)
1										

Многоквартирный жилой дом (Объект) состоит из 13-ти этажей. Общая площадь жилого здания - 60 711,6 кв. метров. Материал наружных стен и каркаса – со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей, материал межэтажных перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – (В). Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Местоположение Квартиры на плане Объекта (поэтажном плане) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Вышеуказанная Квартира передается Дольщику с чистовой отделкой «Пломбир», с выполнением следующих работ:

Установка металлической входной двери, монтаж откосов ГКЛ.

Остекление квартиры производится металлопластиковыми изделиями с энергосберегающими двухкамерными стеклопакетами.

Устройство внутренних оконных откосов ГКЛ. Установка подоконников ПВХ.

Остекление балконов и лоджий металлопластиковыми изделиями с однокамерными стеклопакетами.

Монтаж индивидуального прибора учета тепловой энергии (расположен в МОП), монтаж распределительного коллектора тепловой энергии.

Монтаж полного комплекта сантехнического оборудования:

- установка акриловой ванны с ограждающим экраном;

- установка фаянсовой раковины;
 - установка хромированных смесителей и душевого гарнитура;
 - установка хромированного полотенцесушителя;
 - установка фаянсового унитаза с арматурой;
 - открытая разводка труб до точки подключения.
- Установка счетчиков учета расхода электроэнергии (день/ночь), горячей и холодной воды.
- Установка электрических розеток и выключателей.
- Устройство точки подключения стиральной машины к системе холодного водоснабжения, системе водоотведения и системе электроснабжения.
- Отделка стен в жилых комнатах, коридоре и кухне:
- частичная штукатурка;
 - шпатлевка за 2-3 раза;
 - оклейка обоями под покраску;
 - окрашивание обоев водно-дисперсионной краской светлых тонов.
- Отделка потолков жилых комнат, кухни:
- устройство натяжного потолка
- Отделка потолков санузлов:
- устройство натяжного потолка.
- Отделка потолков коридора:
- устройство комбинированного потолка (ГВЛ, натяжной потолок).
- Отделка полов в санузлах: укладка керамической плиткой.
- Отделка стен в санузлах: облицовка керамической плиткой на всю высоту стены.
- Установка межкомнатных дверей МДФ с фурнитурой, наличниками и доборами МДФ.
- Устройство полов в жилых комнатах, коридорах и на кухне:
- выравнивание бетонной стяжкой;
 - укладка ламината с подложкой;
 - монтаж плинтуса со встроенным кабель-каналом.
- Установка домофона.

Общество вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими СНиПами.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – **август 2022 года**.

2.5. Предполагаемый срок окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию – **февраль 2022 года**.

2.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего Договора, за исключением права залога Дольщиков на Объект 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".

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта и расходованных на

- возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, транспортных сетей, сетей инженерно-технического обеспечения и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом;
- иные расходы, не противоречащих требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- оплату услуг Застройщика;

- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**.

3.3. В случае если по окончании строительства Объекта, в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные денежные средства, перечисленные Дольщиком на строительство (экономию Застройщика), они считаются вознаграждением Застройщика.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- изменения сроков передачи Дольщику Квартиры в соответствии с п. 4.1.6. настоящего Договора;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства и оформленное Соглашением Сторон;
- корректировки общей площади (п. 5, ст. 15 ЖК РФ) Квартиры более чем на 5 %;
- внесения изменений в состав Объекта по согласию Сторон;
- в соответствии с п. 3.10. настоящего Договора, в случае внесения Дольщиком денежных средств с опережением графика платежей.

3.5. Оплата цены Договора производится в соответствии с графиком платежей, но не ранее даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Стоимость 1 кв.м, рублей	Сооружаемая S по очередному платежу, кв.м	Сумма к оплате, рублей	Срок очередного платежа
ИТОГО:			-

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать совместно с Дольщиком настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком, исключительно для строительства им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, что включает в себя:

- покрытие расходов на предпроектные, проектно – изыскательские работы и прочие расходы, связанные с возведением Объекта;

- покрытие фактических расходов Застройщика на организацию строительства;

- покрытие расходов Застройщика, связанных с приобретением земельных участков для строительства;

- закупку необходимого оборудования, основных средств и материалов;

- производство строительно-монтажных работ;

- строительство трансформаторных подстанций, внешних сетей, объектов жилищно-коммунального назначения;

- на оплату транспортных и арендных услуг, получения технических условий и заключений;

- покрытие расходов на электроэнергию, теплоснабжение и прочих расходов, возникающих при строительстве Объекта;

- стоимость безвозмездно передаваемых объектов и сетей эксплуатирующим организациям, в соответствии с действующим законодательством и расходы, связанные с их передачей;

- строительство самого Объекта, а так же расходы, связанные с вводом его в эксплуатацию;

- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: Подрядчиками, Государственными органами исполнительной власти, Поставщиками, Исполнителями и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта, подключении его к внешним источникам снабжения, сдаче в эксплуатацию;

- покрытие расходов, вызванных поломками инженерных сетей и технического оборудования, а также возникновением иных аварийных ситуаций на Объекте;

- оплату иных расходов, не противоречащих требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. После ввода Объекта в эксплуатацию, не позднее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Квартиры к передаче. Дольщику по настоящему Договору, направить Дольщику уведомление о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено ему лично под расписку. При этом Застройщик устанавливает конкретные даты и график приема-передачи помещений Дольщикам.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.9. Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру являются документы, подтверждающие факт ее постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, и акт приема-передачи Квартиры Дольщику.

Застройщик передает нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

4.1.10. Зарегистрировать право собственности на многоквартирный дом, в состав которого входит Квартира, как на Объект незавершенного строительства, при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на многоквартирный дом, в состав которого входит Квартира, как на Объект незавершенного строительства, государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Дольщика об обращении взыскания на предмет залога.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный 3.5. настоящего Договора, вносить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в сроки установленные настоящим Договором и (-или) указанные в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. В течение гарантийного срока (пять лет) с момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи не производить какие-либо самовольные, не согласованные в установленном законодательством РФ порядке, перепланировки и переустройство квартиры, не нарушать целостность несущих конструкций. В противном случае Общество и управляющая организация снимают с себя ответственность за все возможные последствия такого нарушения. Все работы, связанные с системой отопления, холодного и горячего водоснабжения, а также установкой дверей на поэтажных секциях, согласовываются в установленном законодательством РФ порядке. В связи с технологической усадкой дома возможно возникновение трещин штукатурного и лакокрасочного слоев, обойного покрытия, что является допустимым по нормам технологического регламента. Гарантия предоставляется с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.5. Самостоятельно нести расходы по регистрации настоящего Договора, а после подписания акта приема-передачи Квартиры, своего права собственности на Квартиру.

4.2.6. В случае изменения паспортных данных, места регистрации и иных реквизитов, связанных с исполнением настоящего договора, Дольщик обязуется в 3-х дневный срок уведомить об этом Застройщика. В случае, если Дольщик заблаговременно не предупредил об изменении таких своих данных, то вся корреспонденция, отправленная по имеющимся у Застройщика реквизитам на момент отправки, считается полученной Дольщиком и влечет за собой юридические последствия такого получения.

4.2.7. В согласованный с Застройщиком срок, сдать на регистрацию в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, настоящий Договор. Подтверждением подачи настоящего Договора на регистрацию, является расписка, выданная органом, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество, и оформленная в соответствии с действующим законодательством.

4.3 Дольщик уполномочивает Застройщика и управляющую организацию осуществлять любые действия, связанные с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также объектов социально-культурного и жилищно-коммунального назначения и других подобных объектов специализированным организациям, осуществляющим использование или эксплуатацию указанных объектов по их назначению.

Также настоящим Дольщик дает согласие

- на межевание земельного участка,
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома),

-на снятие с кадастрового учета земельного участка,

-на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,

-на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 47:14:0603001:4895 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом),

-на передачу земельного, а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства Объекта.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.5. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.6. Настоящим Дольщик уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект многоэтажного жилого дома, в состав которого входит Квартира.

5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.3. В случае смерти гражданина - Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Дольщика.

5.4. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Дольщиком.

5.5. Расходы по государственной регистрации Договора на нового (-ых) Дольщика (-ов) несет (-ут) новый (-е) Дольщик (-и).

5.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику на обработку персональных данных Дольщика, а также на передачу Застройщиком персональных данных государственным и/или муниципальным органам власти в целях исполнения настоящего Договора, либо по требованию государственных и/или муниципальных органов власти исключительно в целях исполнения требований законодательства РФ

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (двух) месяцев, либо при единовременной оплате просрочка оплаты на срок более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора.

6.3. В случае расторжения Договора в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке, со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.6. При расторжении настоящего Договора в отсутствие нарушения обязательств Застройщиком, по инициативе Дольщика, Застройщик вправе подписать Соглашение о расторжении настоящего Договора. При этом Застройщик обязан вернуть денежные средства, полученные по настоящему Договору в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения. При этом Застройщик имеет право в безакцептном порядке удержать штраф в размере 10 % от цены Договора из внесенных ранее денежных средств.

6.7. Уплата неустойки и пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

6.8. В случае, если в согласованный с Застройщиком срок, Дольщик совместно с Застройщиком не подаст настоящий Договор на регистрацию в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик имеет право привлекать третьих лиц и заключать с ними договоры долевого участия на Квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, и исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи. В связи с технологической усадкой дома возможно возникновение трещин штукатурного и лакокрасочного слоев, обойного покрытия, что является допустимым в соответствии с действующими нормами, также, особенно при недостаточном проветривании и производстве отделочных работ, возможно конденсирование влаги (в морозы - наледи) на стеклах оконных блоков, на внутренней поверхности лоджий и на стенах в помещениях санузлов.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры и в состав всего многоквартирного жилого дома, составляет 3 (три) года, за исключением материалов и оборудования, гарантийный срок которого установлен самим производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры по многоквартирному жилому дому.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, инструкции по эксплуатации, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

8.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в порядке установленном настоящим Договором и в сроки указанные в сообщении Застройщика, после чего нести полную ответственность за ее сохранность и осуществляет оплату эксплуатационных расходов по счетам, связанным с эксплуатацией и обслуживанием Квартиры.

8.4. Стороны договорились, что передача Квартиры возможно ранее срока обозначенного в п. 2.4. настоящего Договора. При этом Застройщик, не позднее, чем за месяц до планируемой даты передачи Квартиры, направляет Дольщику уведомление о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче. При этом Застройщик устанавливает конкретные даты и график приема-передачи помещений Дольщиками.

8.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в порядке и сроки предусмотренном настоящим Договором или при отказе Дольщика от принятия Квартиры не связанным с ухудшением качества Объекта от условий настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со срока, предусмотренного договором и уведомлением о готовности Квартиры для передачи Дольщику, а в случае досрочной передачи Квартиры в соответствии с уведомлением о готовности Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления этого одностороннего акта.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Дольщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора при неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок, а также в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Дольщиком обязательства по внесению денежных средств, а также в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо одновременно с переводом долга.

10.2. В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет новый Дольщик.

10.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до ввода дома в эксплуатацию, при обязательном уведомлении Застройщика, в соответствии с п. 10.4. настоящего Договора. Дольщик может уступить право требования по Договору после ввода дома в эксплуатацию и до подписания акта приема-передачи квартиры только при письменном согласии Застройщика.

10.4. При уступке права требования Дольщик обязан в обязательном порядке уведомить Застройщика о совершаемой уступке. Договор уступки права требования обязательно должен быть завизирован Застройщиком (в случае полной выплаты по договору долевого участия cedentом – надписью «ООО Специализированный застройщик «Аврора» уведомлено о сделке», в случае, если одновременно происходит перевод долга – надписью «ООО Специализированный застройщик «Аврора» согласовывает сделку»), с одновременным подписанием и проставлением печати. Cedent и Цессионарий обязаны не позднее 3 (трех) календарных дней с даты получения зарегистрированного договора уступки права требования из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, предоставить Застройщику оригинал зарегистрированного договора долевого участия.

10.5. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение требования п. 10.4. настоящего Договора, полностью ложится на Дольщика (cedenta, цессионария).

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщиков (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта:

- Квартира, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Дольщиков с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Квартиру.

11.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного времени.

12.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс – мажор). К таким обстоятельствам относятся: пожар, наводнение, землетрясение, взрыв, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, принятие органами государственной власти или управления решений, повлекших невозможность исполнения договора и другие обстоятельства чрезвычайного характера. Наступление форс – мажорных обстоятельств должно быть подтверждено справками компетентных учреждений.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.4. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок рассмотрения претензии не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения.

13.5. В случае недостижения согласия в ходе переговоров в течение 2 (двух) месяцев Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

13.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.8. Настоящий Договор оформляется в 3 (трех) экземплярах, один – Застройщику, один – Дольщику, один – в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора».

Юр. адрес: 191028, город Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, дом 32, литер Н, пом/офис1/5

ИНН 7840011219, КПП 784101001, п/с: [REDACTED], к/с: 30101810500000000653, БИК 044030653, Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, ОГРН 1047839001980.

Дольщик:

Гражданин (-ка, -не) РФ _____, пол – _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения – _____, зарегистрирован (-а, -ы) по адресу: _____.

от Застройщика:

ООО Специализированный застройщик «Аврора»

Дольщик:

_____/Жабин М.В./
м.п.

_____/_____/