

Договор № []
участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

« » [] 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Компания СОЛ», юридическое лицо по законодательству Российской Федерации, ИНН 7806454010, КПП 781301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу «29» апреля 2011 года, за основным государственным регистрационным номером 1117847165765, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано «29» апреля 2011 г. на бланке серия 78 №008239315, с местонахождением по адресу: Санкт-Петербург, ул. Льва Толстого, дом 9, лит. А, помещение 5-Н, Ч.П. 278 в лице Генерального директора Калабиной Марьяны Рифкатовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

[], пол [], гражданство РФ, дата рождения: [] г., место рождения: [], паспорт: серия [] номер [], выдан: [] г., код подразделения: [] - [], зарегистрирован: [], действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Основные понятия:

«Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «Компания СОЛ», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом 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" (далее по тексту - Закон) для строительства на этом земельном участке Объекта (1 этап строительства(1 секция), 2 этап строительства (2,3 секция)) на основании разрешения на строительство № 78-003-0362-2016 от 07 июля 2016 года, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору и на действительность Договора.

«Объект» - создаваемое недвижимое имущество — ГК «Старт», строительство которого осуществляется **Застройщиком** по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, дом 174, литера А.**

«Объект долевого строительства (Объект)» - помещения апартаментов, входящие в состав Объекта, и принадлежащая в силу закона соответствующая доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, указанный в настоящем Договоре.

«Общее имущество Объекта» - помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются технические коммуникации. Иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические) подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Помещения коммерческого назначения, находящиеся в здании и являющиеся самостоятельными объектами долевого строительства либо строительство, которых осуществляется Застройщиком самостоятельно, к общему имуществу Объекта не относятся.

«Земельный участок» — земельный участок с кадастровым номером 78:36:0013101:34, площадью 14 197, кв. м. по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, дом 174, лит. А.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании:

- Договора купли-продажи имущества от 05.09.2012г. №ГПНС3-12/02.05.02/00729/Р, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 26.09.2012 г.

- Свидетельство о государственной регистрации права от 12.02.2014 г серии 78-АЗ №280303 регистрационный номер № 78-78-39/074/2012-446.

«Проектная декларация» - официальный документ, утверждаемый Застройщиком, содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства в соответствии с Законом. Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте: <http://startspb.house/>

Участник долевого строительства на момент подписания договора ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями к ней.

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и другими законодательными актами.

1.2. В соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства и заключение настоящего Договора на основании следующего:

- Застройщик является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 29 апреля 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1117847165765, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано 29 апреля 2011 года на бланке серии 78 №008239315;

- Застройщик имеет на праве собственности земельный участок по адресу осуществления строительства Объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, дом 174, лит. А, Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 12.02.2014 г серии 78-АЗ №280303, регистрационный номер № 78-78-39/074-2012-446;

- Застройщик в установленном порядке 07 июля 2016 года получено в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Разрешение на строительство объекта капитального «Гостиничный комплекс по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, дом 174, лит. А», регистрационный номер № 78-003-0362-2016;

- Застройщиком в установленном порядке 09 ноября 2016 года в электронном виде в информационной и телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://apartparnas.ru> размещена Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, что удостоверено нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Юрга О.В., о чем составлен Протоколом осмотра доказательств от 09.11.2016, зарегистрировано в реестре за № 4-3414.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника долевого строительства, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта долевого строительства в размере площади указанного Объекта долевого строительства, организовать строительство Объекта и производить финансирование всех видов работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству Объекта долевого строительства, в том числе работ по возведению собственно Объекта долевого строительства, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта долевого строительства к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта долевого строительства в эксплуатацию, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта.

Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона РФ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", использовать средства Участника долевого строительства на строительство Объекта долевого строительства. 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 Участником долевого строительства в качестве долевого взноса по настоящему Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника долевого строительства по настоящему Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта долевого строительства в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта долевого строительства, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Участника долевого строительства поступает в собственность Застройщика, в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Объекта долевого строительства, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанной в п. 5.1 настоящего Договора и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта долевого строительства и иных расходов, связанных с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства. Часть средств Участника долевого строительства, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

2.2. Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- проектная площадь Объекта – [] кв. м.;
- площадь комнаты – [] кв. м.;
- количество комнат – 1 (Одна);
- секция – [];
- этаж – [];
- строительные оси: []
- строительный номер: []

Местоположение Объекта долевого строительства содержится в Приложении №1 (Схема расположения Объекта), являющемся неотъемлемой частью Договора.

Сведения о строящейся Объекте долевого строительства, расположенной по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, дом 174, лит. А:

Этажность: 21 (подземный этаж -1)

Общая площадь 4 этажа (с учетом МОП и лифтовых шахт): 1692,40 кв. м

1 этап строительства (1 секция):

Общая площадь Объекта: 30,171,5 кв. м., в том числе общая площадь встроенных помещений – 482,10 кв. м

2 этап строительства (2,3 секция):

Общая площадь Объекта: 69,586,7 кв. м., в том числе общая площадь встроенных помещений – 1 538,60 кв. м; площадь подземной автостоянки – 1997,10 кв. м, количество машино-мест в подземной автостоянке – 99 шт.

Материал наружных стен: монолитные железобетонные и газобетонные

Материал поэтажных перекрытий: плоские, монолитные, железобетонные.

Класс энергоэффективности: Нормальный

Сейсмостойкость: -

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров Объекта уполномоченным лицом или организацией, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ (далее – «Кадастровый инженер»). Состояние отделки и оборудования Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определяется в соответствии со Спецификацией Объекта (Приложение № 2 к Договору).

2.3. Инвестирование строительства Участником долевого строительства Объекта в размере, указанном в п. 5.1. Договора, является основанием для государственной регистрации в дальнейшем права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Одновременно с приобретением права собственности на Объект, Участник долевого строительства приобретает также долю в общем имуществе Объекта. По окончании строительства допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно его проектной площади на условиях Договора.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, являющихся основанием для заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства.

3. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта долевого строительства (т.е. получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) в соответствии с выданным разрешением на строительство.

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приёма-передачи, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, **не позднее 31 декабря 2022 года**.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время, после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

3.2. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и готовности его к приёмке, должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.1 настоящего договора, почтовым отправлением с описью вложения по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.3. Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять его, и подписать Акт приёма-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, в случае возврата оператором почтовой связи письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в Договоре, в качестве адреса для направления корреспонденции.

3.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям Договора, при составлении Акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора (далее - Акт о несоответствии).

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков, указанных в Акте о несоответствии.

3.5. Застройщик вправе дополнительно уведомлять Участника долевого строительства о необходимости приёмки Объекта долевого строительства также по указанным в настоящем договоре телефонам, и Участник долевого строительства вправе являться для приёмки Объекта долевого строительства в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Объекта долевого строительства по почте.

3.6. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по

почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции, Застройщик вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

3.7. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства, по настоящему Договору, считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком, считаются выполненными с момента внесения в полном объеме цены Договора, указанной в п.5.1 и оформления Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, проектной документации, а также Проектной декларации и нормативным требованиям.

4.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученное Застройщиком, в установленном законодательством порядке.

4.3. Стороны признают, что фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в Договоре, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

Адрес (Объекта), фактический номер, характеристики Объекта (в том числе - площадь вспомогательных помещений,) могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится после ввода Объекта эксплуатацию и проведения обмеров Объекта Кадастровым инженером.

При этом будет производиться перерасчёт Цены Договора по правилам, указанным ниже.

4.4. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может уменьшиться или увеличиться в результате возникновения возможной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

4.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в Объекте, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Объекта в пределах 5% проектной площади Объекта;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (в случае если их установка предусмотрена Договором);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта вне Объекта долевого строительства;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

4.6. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимаются только непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его комнат для временного проживания.

4.7. Застройщик также уведомляет Участника долевого строительства, что трубы горячего водоснабжения или отопления, могут быть проведены в Объекте долевого строительства не только вдоль пола, но и вдоль потолка в коридорах, кухне, санузле, и защиты коробом, как это допускается согласно СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 40-103-98 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем холодного и горячего внутреннего водоснабжения с использованием металлополимерных труб». Изменение конфигурации проведения труб в Объекте долевого строительства Застройщиком, также не считается нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации Объекта и т.п.

4.8. Не является нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих

ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке:

- создание в Объекте без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества), не предусмотренных первоначальной проектной документацией, дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников Объектов долевого строительства Объекта, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом, - втором и верхних технических этажах Объекта (при наличии таковых по проекту);

-сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения.

4.9. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

4.10. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, учитывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в техническом плане Объекта долевого строительства.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

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

5.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

5.1.3. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Объекта, согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам.

5.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

5.1.6. При условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, установленной в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии разделом 5 настоящего договора, передать Участнику долевого строительства по акту приема – передачи, Объект долевого строительства, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

5.1.7. Не позднее, чем через 30 (тридцать) дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема - передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта.

5.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в предусмотренных Договором случаях.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Оплатить Цену Договора в размере и в сроки, установленные разделом 6 Договора.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки Объекта долевого строительства.

С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта приема-передачи, самостоятельно нести расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Объекта. Самостоятельно оплатить государственные пошлины и нести иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и любых изменений и дополнений к нему, права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Объект, Участник долевого строительства, обязуется не производить на Объекте работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, реконструкцию, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Объекте работы, которые затрагивают фасад здания и (или) его элементы.

Участник долевого строительства вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи, осуществлять строительные-ремонтные работы в Объекте, только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство помещения) и при условии согласования данных работ, в т.ч. с эксплуатирующей Объект организацией.

5.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей в результате действий Участника долевого строительства Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта), иных объектов долевого строительства и общего имущества Объекта со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.2.5. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, пропорционально своей доли в праве общей собственности, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.6. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору, считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА

6.1. Согласованная сторонами Цена Договора составляет: **60 610 175 (Шестьдесят миллионов шестьсот десять тысяч сто семьдесят пять)** рублей **00** копеек.

6.1.2. Цена Договора рассчитывается Сторонами, исходя из согласованной Сторонами стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства и проектной площади Объекта долевого строительства, составляющей **47 047 (Сорок семь тысяч сорок семь)** рублей **00** копеек за один кв. м.

6.2. Оплата Цены Договора, указанной в п 5.1 Договора, производится Участником долевого строительства за счет собственных средств, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, или любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, по следующему графику:

- Сумма в размере **60 610 175 (Шестьдесят миллионов шестьсот десять тысяч сто семьдесят пять)** рублей **00** копеек, в течение недели с даты государственной регистрации настоящего Договора.

6.3. Участник долевого строительства после государственной регистрации Договора вправе уплатить Цену Договора досрочно.

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

6.5. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участника долевого строительства, а также все иные обязательные платежи и расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода в дальнейшем к Участнику долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

6.6. Цена Договора, установленная в п. 5.1. Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, и может быть изменена только в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

6.7. Датой исполнения обязательства по оплате Цены договора, признаётся дата оплаты Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6.8. Цена Договора подлежит уточнению, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и уточнению площади Объекта, в соответствии с обмерами, произведенными кадастровым инженером.

Если произошло отклонение общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, от фактической общей площади Объекта долевого строительства, на основании обмеров организации, производящей Техническую инвентаризацию, (далее - отклонение площади), стороны обязаны осуществить перерасчет Цены Договора, и произвести возврат, либо доплату за всю величину отклонения площади.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) оплачиваются Участником долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней, после получения от Застройщика результатов уточнения площади

Объекта, в соответствии с обмерами, произведенными кадастровым инженером, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства (сумма к возврату) производится в срок не позднее **30** (тридцати) дней после получения от Застройщика результатов уточнения площади Объекта, в соответствии с обмерами, произведенными кадастровым инженером.

6.9. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи, до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик, не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства, указанный в разделе 2 Договора. Участник долевого строительства не приобретает также долю в общем имуществе Объекта, до полной оплаты Цены Договора. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Объекта, Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иного Объекта долевого строительства в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве Цены Договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму.

6.10. В случае, если уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

В случае, если внесение Цены договора Участником долевого строительства должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Участником долевого строительства срока внесения более трех платежей в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения очередного платежа в течение более чем два месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения, предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.2. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и Договором срок, ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства, полной суммы Цены Договора.

7.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств.

Стороны пришли к соглашению о том, что совместно предпримут действия по подаче на государственную регистрацию настоящего договора в срок, не позднее 10-ти (десяти) рабочих дней с даты его подписания.

8.2. Замена стороны по Договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по Договору) также подлежит государственной регистрации.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после его заключения («Обстоятельства Непреодолимой Силы»). К Обстоятельствам Непреодолимой Силы, в частности, относятся: стихийные бедствия, природные и промышленные катастрофы, террористические акты, военные действия, гражданские беспорядки, принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления актов, содержащих запреты или ограничения в отношении деятельности Сторон по настоящему Договору, иные обстоятельства, которые не могут быть заранее предвидены или предотвращены Сторонами и делают невозможным исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. К Обстоятельствам Непреодолимой Силы не относится отсутствие по каким-либо причинам у Участника долевого строительства денежных средств для надлежащей оплаты Цены Договора.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В силу Закона, Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, признается находящимся в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого

строительства Объекта, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, 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.

9.2. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия. Срок хранения персональных данных у Застройщика определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором), в течение срока его действия:

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Объекта.

- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату подписания Договора, за исключением обременений, перечисленных в настоящем Договоре.

9.4. 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.

9.5. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.7. 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).

9.8. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для регистрирующего органа.

К настоящему Договору имеется Приложение, составляющее его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1 - Схема расположения объекта.

- Приложение № 2 - Спецификация Объекта.

10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Компания СОЛ»

ИНН 7806454010 / КПП 781301001

ОГРН 1117847165765

Адрес: 197022, Санкт-Петербург, ул. Льва

Толстого, дом 9, лит. А, помещение 5-Н, Ч.П. 278

Р/сч 40702810855000012025

Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк

К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

ФИО:

Пол _____, Гражданин(ка)

Дата рождения:

Место рождения:

Паспорт серия № _____

Выдан

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Адрес для корреспонденции:

Телефон:

_____/Калабина М.Р./

М.П.

_____/_____/

С Проектной декларацией о проекте строительства Объекта (1 этап строительства (1 секция), 2 этап строительства (2,3 секция)) по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, дом 174, лит. А

ознакомлен(а).

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

Схема расположения Объекта

Застройщик:
ООО «Компания СОЛ»
Генеральный директор

_____/Калабина М.Р./
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____

Спецификация Объекта

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем составе отделки:

Окраска потолков
Оклейка стен обоями под покраску (комнаты, коридоры, кухня)
Устройство полов из ламината (кроме с/у)
Устройство плинтуса
Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле.
Облицовка керамической плиткой стен в ванной и с/у
Укладка керамической плиткой пола в ванной и с/у
Установка полотенцесушителя
Установка душевой кабины
Установка унитаза с бачком
Установка раковины
Установка смесителя для раковины
Установка смесителя для душевой кабины с душевой лейкой
Установка межкомнатных дверей и входной двери, с необходимой фурнитурой.
Установка наличников
Установка оконных блоков, стеклопакеты
Прокладка и подключение трубопроводов водоснабжения
Установка радиаторов отопления
Установка счетчика учета расхода электроэнергии
Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды
Установка розеток, выключателей
Внутренняя электрическая проводка
Установка радио розетки и розетки для интернета
Установка датчиков пожарной сигнализации.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, указанных в проекте, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы и изделия, так и иные сходные (аналогичные) материалы. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик:
ООО «Компания СОЛ»
Генеральный директор

_____/Калабина М.Р./

М.П.

Участник долевого строительства

_____/_____