

# ТИПОВОЙ ДОГОВОР

## ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

г.Выборг

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Вира»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Разумовского Владимира Ивановича, действующего на основании Решения единственного акционера Закрытого акционерного общества «Вира» № 02/13 от 01 июня 2013 года, и Устава ООО «Вира», созданного путем реорганизации в форме преобразования Закрытого акционерного общества «Вира», зарегистрированного Инспекцией Федеральной Налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 07 августа 2013 года, и свидетельства о государственной регистрации Общества с ограниченной ответственностью «Вира» серия 47 №003166171, выданного Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 07 августа 2013 года, с внесением в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1134704001695, с одной стороны, и **гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик осуществляет строительство кирпичного «Многоэтажного жилого дома со встроенными общественными помещениями по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Город Выборг», г.Выборг, микрорайон «Г», в районе дома №33 по проспекту Победы» (далее по тексту – Многоэтажный дом), в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и имеет право совершать все необходимые для достижения этой цели действия с третьими лицами, а также самостоятельно привлекать других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры долевого участия в строительстве Многоэтажного дома в пределах, не затрагивающих права Участника долевого строительства на выделяемую квартиру.

1.2. Застройщик обязуется после окончания строительства в срок, указанный в п.1.6. Договора, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома, а также при условии своевременного и полного осуществления Участником долевого строительства всех своих обязательств, установленных Договором, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи \_\_ -комнатную квартиру № \_\_ (далее по тексту – Объект долевого строительства), расположенную на \_\_ этаже, проектной общей площадью – \_\_ кв.м с лоджией – \_\_ кв.м, в т.ч.: жилой площадью – \_\_ кв.м, в построенном Многоэтажном доме, для государственной регистрации права собственности.

1.3. По настоящему Договору Застройщик, являющийся арендатором выделенного под строительство Многоэтажного дома земельного участка, передает, а Участник долевого строительства после получения права собственности на Объект долевого строительства принимает на себя права и обязанности по аренде указанного выше земельного участка на долю, размер которой пропорционален его доле в праве собственности на здание Многоэтажного дома.

1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения паспортизации Многоэтажного дома может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечёт за собой перерасчёт стоимости Объекта долевого строительства. План Объекта долевого строительства обозначен в Приложении №1 к Договору.

1.5. Застройщик подтверждает и гарантирует, что Многоэтажный дом и указанный в п.1.2. Объект долевого строительства не являются объектом судебного разбирательства, не находятся в споре, под арестом и не обременены правами третьих лиц.

1.6. Плановый срок окончания строительства Многоэтажного дома – \_\_\_\_\_ 2019 года. Застройщик вправе закончить строительство Многоэтажного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в более ранний срок.

1.7. Объект долевого строительства передается в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

- с установленными стеклопакетами и остеклением лоджии без установки подоконной доски;

- с выполненными работами по оштукатуриванию стен по кирпичной кладке, но без затирки швов межкомнатных перегородок, а также без приобретения обоев и оклейки ими стен; без заделки зазора между плитами перекрытия и межкомнатными перегородками по монтажной пене, размер которого не менее 2 см;

- без выполнения работ по заделке и затирке швов потолочных плит перекрытия;

- с выполненными работами по утеплению, звукоизоляции и гидроизоляции полов без настилки всех видов чистового покрытия полов и без плинтусов;

- с выполненной полной разводкой электропроводки и установленными выключателями, розетками и электросчетчиком;

- с выполнением работ по прокладке газовых коммуникаций и установкой газовых счетчиков;

- с выполнением работ по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском) без трубных разводов в санузле и кухне, с установкой счетчиков горячего и холодного водоснабжения;

- без приобретения и установки сантехнических приборов и оборудования (фаянса и смесителей);

- с установкой радиаторов отопления в помещениях и квартирного теплосчетчика, а так же полотенцесушителя в ванной комнате;

- с установкой входных дверей, но без приобретения и установки межкомнатных дверей.

1.8. Выполнение всех внутренних отделочных работ, приобретение и установка газовой плиты, сантехнических приборов и оборудования Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, Федеральным законом от 18 июля 2006 года «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

Лист 3 Договора № \_\_ об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_.\_\_.20\_\_ г.

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №111-ФЗ и другими нормативными правовыми актами.

### 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Договор аренды №45-2015 земельного участка от 01 июня 2015 года, зарегистрированный 06 июля 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №47-47/015-47/015/014/2015-4865/1. Земельный участок, имеющий кадастровый номер 47:01:0108003:102, относится к категории земель населенных пунктов и имеет целевое назначение под строительство многоэтажного дома.

3.2. Разрешение на строительство № RU 47505101-0016-2014 по объекту, указанному в п.1.1. Договора, выдано \_\_\_\_\_201\_\_ года Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

3.3. Опубликованная в газете «Выборгские ведомости» №23(1993) 01 апреля 2014 года Проектная декларация.

### 4. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

4.1. Сумма денежных средств, приходящаяся на один квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения Договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. С учётом размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. Договора, и площади лоджии с применением понижающего коэффициента 0,5 размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства, (Цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.3. Уплата Цены Договора производится путём внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика. При заключении Договора первый платёж составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и вносится после государственной регистрации настоящего договора, последующие платежи вносятся равными (или иными) долями \_\_\_ числа каждого месяца (или другие сроки) в течение \_\_\_ месяцев по \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Последний платёж производится «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Возможно досрочное внесение денежных средств.

4.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не позднее даты очередного взноса.

В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение сроков внесения платежей более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев, или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.8.4. и п.8.6. Договора.

4.5. При увеличении площади Объекта долевого строительства после контрольного обмера площадей Многоэтажного дома, выполненного Филиалом ГУ «Леноблинвентаризация» Выборгским бюро технической инвентаризации, более чем на 1,0 кв.м Участник долевого строительства в течение 2 (двух) недель с момента получения уведомления о результатах обмера площадей оплачивает разницу между фактической и проектной площадью, превышающую 1,0 кв.м, исходя из стоимости 1 кв.м, установленной п.4.1. Договора. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства при полной оплате Цены Договора Застройщик возвращает в течение 2 (двух) недель разницу между фактической и проектной площадью, превышающую 1,0 кв.м, исходя из стоимости 1 кв.м, установленной п.4.1. Договора.

## 5. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Перечислять денежные средства в счет Цены Договора в объеме и на условиях, установленных в разделе 4 Договора и(или) дополнительных соглашениях Сторон, на расчётный счёт Застройщика.

5.1.2. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Многоэтажного дома и ввода его в эксплуатацию: просмотр объекта долевого строительства возможен только после выполнения всех основных строительных работ.

5.1.3. В случае изменения паспортных данных, места жительства или номера контактного телефона в течение 7 (семи) календарных дней в письменном виде известить об этом Застройщика.

5.1.4. При несогласованных изменениях и самовольной перепланировке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи Застройщик вправе ограничить Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства вплоть до сдачи Многоэтажного дома в эксплуатацию. В этом случае Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с приведением Объекта долевого строительства в проектное состояние. При этом самовольно выполненные Участником долевого строительства отделяемые и неотделимые изменения Объекта долевого строительства возмещению не подлежат.

5.1.5. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика по телефонному номеру сообщения о получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства и подписанию Акта приёма-передачи.

5.1.6. Компенсировать Товариществу собственников жилья расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Объекта долевого строительства, с момента ввода в эксплуатацию Многоэтажного дома до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в объёме затрат, сложившихся у эксплуатирующей организации (Товарищества собственников жилья).

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Осуществлять деятельность по финансированию строительства Многоэтажного дома в рамках Договора и действующего законодательства.

5.2.2. Обеспечивать целевое использование платежей Участника долевого строительства строго по назначению. Под целевым финансированием понимается использование и распоряжение Застройщиком платежей Участника долевого строительства для покрытия всех расходов, связанных со строительством, вводом Многоэтажного дома в эксплуатацию.

5.2.3. Обеспечить Участнику долевого строительства безвозмездное устранение в разумный срок всех недостатков завершеного строительством объекта, возникшим по вине Застройщика или выявленных в течение гарантийного срока эксплуатации.

5.2.4. Передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора, и правоустанавливающие документы, подтверждающие имущественные права Участника долевого строительства, в срок не более 120 (ста двадцати) дней со дня получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

5.2.5. Застройщик не менее чем за 1,5 месяца до наступления установленного п.1.6. Договора срока окончания строительства или досрочной даты его окончания обязан сообщить Участнику долевого строительства дату завершения строительства Многоэтажного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче по телефонному номеру, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.7.3. Договора) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться, если Застройщик обладает сведениями об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и изменению его телефонного номера.

5.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам согласно части 7 и части 8 статьи 4 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года. При этом существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на заключённом Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

## 6. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.5.2.4. Договора, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома.

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки в удвоенном размере.

6.3. В случае если строительство Многоэтажного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приёма-передачи.

7.2. Участник долевого строительства после завершения строительства Многоэтажного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

7.3. Участник долевого строительства до подписания Акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям проектной документации, градостроительных регламентов, и отказаться от его подписания до устранения Застройщиком замечаний в разумный срок.

## 8. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п.5.2.4. Договора на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства по вине Застройщика и отказа его от безвозмездного устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок.

8.2. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.8.1. Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счёт Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в двойном размере. Возврат денежных средств осуществляется на указанный Участником долевого строительства лицевой счет, открытый в любом банке. Если в течение установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.3. При расторжении Участником долевого строительства Договора по своей вине и по причинам, не относящимся к строительству Многоэтажного дома (семейные обстоятельства, недостаток денежных средств, по состоянию здоровья, переезд на другое место жительства и т.д.), Застройщик возвращает сумму денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в счет Цены Договора на его лицевой счет, после заключения соответствующего договора с другим Участником долевого строительства на данный Объект долевого строительства с удержанием страховой премии, выплаченной страховой компании по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 4.4. Договора (если Участником долевого строительства нарушаются сроки внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца), Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении 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 Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора с указанием причин, повлекших расторжение Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, указанным в п.4.4. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения на лицевой счет, указанный Участником долевого строительства, открытый в любом банке. Если в указанный срок Участник долевого строительства не сообщил Застройщику номер лицевого счета для получения денежных средств, уплаченных в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

8.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п.8.2. и п.8.6. Договора срока возврата денежных средств Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Причем указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.8. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки, предусмотренной п.4.4. Договора, не допускается.

## 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора,

требованиям проектной документации, техническим и градостроительным регламентам.

9.2. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и указанных в п.9.1. обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, при этом составляется акт, где оговаривается срок устранения недостатков.

9.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный актом срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п.8.2. Договора.

9.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается Договором на пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

9.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## 11. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.3. Уступка Участником долевого строительства права требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

11.3. Ни одна из сторон не имеет права передавать свои права и обязательства, вытекающие из Договора, третьим лицам без письменного согласия на то другой стороны Договора в силу ст.382,388,391 Гражданского кодекса РФ.

11.4. Плата Застройщику за переоформление документов, подготовку договора уступки, государственную регистрацию составляет 0,5% от суммы настоящего Договора.



## 12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, заключения договора на обслуживание Многоэтажного дома с Товариществом собственников жилья и принятия на себя прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на долю арендуемого земельного участка, размер которой пропорционален доле Участника долевого строительства в праве собственности на здание Многоэтажного дома.

## 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Многоэтажного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке Многоэтажный дом, а также страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 №214-ФЗ (ред. от 28 декабря 2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

13.2. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома до даты передачи Объекта долевого строительства такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и нежилые помещения, входящие в состав Многоэтажного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

13.3. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Федерального закона, не распространяется на данный Объект долевого строительства.

## 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

14.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания им или его наследниками и Застройщиком Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Расходы, связанные с получением права собственности на Объект долевого строительства, несёт Участник долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоэтажном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## 15. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

15.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

15.2. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо в случаях, предусмотренных разделом 8 Договора.

## 16. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

16.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Объекта долевого строительства является соответствие требованиям проектной документации, санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным требованиям, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное заключением Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

16.2. Допуск Участника долевого строительства на строительную площадку для ознакомления с ходом строительства строго запрещен до окончания всех основных строительных работ.

16.3. По заявлению Участника долевого строительства возможно изменение расположения внутриквартирных перегородок на этапе строительства без увеличения Цены Договора. План по перепланировке прилагается к заявлению и согласовывается с Застройщиком. Если предложение Участника долевого строительства по перепланировке необходимо согласовывать с разработчиком проекта Многоэтажного дома, то оно осуществляется в указанный выше срок с увеличением Цены Договора.

16.4. Заселение Участника долевого строительства в Объект долевого строительства возможно только после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами, вступления Участника долевого строительства в члены Товарищества собственников жилья и заключения им договора на обслуживание с Правлением Товарищества собственников жилья.

16.5. Со дня ввода Многоэтажного дома в эксплуатацию места общего пользования: лестничные марши, лифтовые и приквартирные холлы, помещения и оборудование, расположенное в них и непосредственно используемое для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома ( лифтовое, сантехническое, электротехническое и др.), поступают в общую долевую собственность всех собственников квартир. Для эксплуатации и обслуживания указанные помещения и оборудование Застройщик передает Товариществу собственников жилья.

## 17. ФОРС-МАЖОР

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий, чрезвычайных обстоятельств, забастовок, пожаров, аварийных отключений (водоснабжения, теплоснабжения, электроэнергии),

Лист 11 Договора № \_\_ об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_. \_\_.20\_\_ г.

эпидемий, – а также в случае издания органами государственной власти и местного самоуправления актов, повлекших за собой полное или частичное невыполнение Застройщиком своих договорных обязательств, Застройщик освобождается от выполнения обязательств на период действия этих обстоятельств и ликвидации их последствий.

## 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путём переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в арбитражный суд.

18.2. Все изменения и дополнения к Договору являются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

18.3. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах: по одному каждой Стороне, а третий для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

## 19. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «Вира»  
188810, Ленинградская область,  
г.Выборг, Ленинградское шоссе, д.47  
тел. (81378)57-430, 57-406  
ИНН 4704093200/ КПП 470401001  
ОГРН 1134704001695

р/сч.  
к/сч.  
БИК

М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись)