

ДОГОВОР № ДУДС-Л1-1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Ленинградская область, г. Всеволожск

___ апреля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Строительно монтажное управление - 47", ИНН 4703103945, ОГРН1094703009246, местонахождение: 188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Социалистическая, д. 114А, зарегистрировано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области, свидетельство о государственной регистрации серия 47 №002931432, выдано 17.12.2009г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Кривошеева Владимира Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, гражданство Российская Федерация, пол женский, дата рождения _____ г., место рождения Санкт-Петербург, паспорт гражданина России _____, выдан 26 отделом милиции Красногвардейского района Санкт-Петербурга, дата выдачи _____ г., код подразделения -----; зарегистрирована по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.
- *Многоквартирный дом* – Многоквартирный жилой дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расположенный по строительному адресу, указанному в п. 1.1. Договора.
- *Общее имущество в Многоквартирном доме* – часть Объекта долевого строительства, не входящая в состав недвижимого имущества квартир, предназначенная для обслуживания квартир и нежилых помещений Объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников квартир.
- *Квартира* - жилое помещение определяемое в соответствии с Приложениями №2 и №3 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
- *Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации
- *Разрешение на строительство Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
- *Закон №214-ФЗ* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.
- *Общая проектная площадь Квартиры* - сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.
- *Фактическая общая площадь Квартиры* – сумма площадей всех частей Квартиры, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.
- *Эскроу-счет* - специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Центральное Отделение, (далее по тексту – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение - __ комнатную квартиру, **условный номер** __, расположенную в **подъезде блок-секции №** __ на __ этаже, общей проектной площадью __ м² (далее по тексту – «Квартира»), кроме того проектная площадь балкона __ м² (без понижающего коэффициента 0,5), а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. План Квартиры, расположение Квартиры в Многоквартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры, а также сведения о Многоквартирном доме отражены схематично в Приложении № 2, которое прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Квартиры, в том числе проектная площадь балкона / лоджии (при наличии), указанные в п. 1.1. Договора, подлежат уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании

полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем указанному в Приложении № 3 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по Договору осуществляется следующими способами:

1.4.1. Залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома и строящегося Многоквартирного дома, в состав которого будет входить Квартира.

1.5. Застройщиком устанавливается Гарантийный срок на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, который составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Многоквартирного дома составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

1.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Законом №214-ФЗ от 30.12.2004.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта долевого строительства на основании:

2.2.1. Разрешением на строительство № 47-RU47504310-074К-2019 от 23 октября 2019 г., выданным Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, решения о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с переходом прав на земельный участок, права пользования недрами, образованием земельного участка от 12.11.2019

2.2.2. Наличием зарегистрированного права собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Центральное Отделение, кадастровый номер 47:07:0953001:99.

Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок, размещены в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.2.4. Заключением уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области о соответствии Застройщика и проектной декларации, требованиям установленным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН.

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2 Участник долевого строительства по настоящему Договору также приобретает в общую долевую собственность в соответствии со статьями 36, 37, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, и иное общее имущество, предназначенное для эксплуатации Многоквартирного жилого дома, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Квартиру.

3.3. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади Квартиры и площади лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) (при наличии) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

3.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.1. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.6. Договора ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при условии их

согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее – Цена Договора), определен Сторонами из расчета _____ за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора и составляет сумму в размере _____, в том числе с учетом понижающего коэффициента лоджии -0,5, НДС не облагается.

4.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открытый в Филиале «Центральный» БАНК ВТБ (ПАО) (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу – агентом, с учетом следующего:

4.3.1. Эскроу-агент: Филиал «Центральный» БАНК ВТБ (ПАО), место нахождения: 107031, Москва, ул Рождественка, 10/2, стр 1.

Депонент: _____

Застройщик: ООО «СМУ-47»

Депонируемая сумма: _____

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до _____, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающее государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в п. 1.1 Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади Квартиры (в пределах 5 % как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем 5% от общей проектной площади Квартиры, Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. Договора

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

4.5. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с п. 4.4 Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

4.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках Договора не учитываются. Соответствующие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

4.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

5.1. Застройщик, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и неустойки (при ее наличии), предусмотренной Договором, в письменном или устном виде уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 5.1. и п. 5.7. Договора, обязан принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении, либо по телефону.

5.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.2.3. Договора, если уведомление о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на отгиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 6.2.3. Договора.

5.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёма Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

5.5. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении либо посредством направления телеграммы, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку, либо по телефону.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры (Многоквартирного дома) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.7. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.8. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

6.1.2. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора.

6.1.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Стороны пришли к соглашению, что принимающий права участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику за дачей Участнику долевого строительства письменного согласия на совершение последним уступки прав требований и подтверждением отсутствия между Застройщиком и Участником долевого строительства спора в отношении прав на Квартиру, принадлежащих Участнику долевого строительства по настоящему Договору, а также иных обстоятельств, препятствующих передаче прав Участником долевого строительства, известных Застройщику на момент дачи указанного согласия. При получении такого согласия, Застройщик гарантирует отсутствие претензий с его стороны к Участнику долевого строительства. В случае отсутствия такого согласия, новый участник долевого строительства принимает на себя ответственность за имеющиеся со стороны Застройщика к Участнику долевого строительства до момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований ограничения передаваемого права по Договору, финансовые и иные требования, а также риски, вытекающие из судебных споров (в т.ч. гражданского характера), наличие ареста и иные известные Застройщику ограничения на распоряжение правами по данному Договору, в том числе по спорам возникших у участника долевого строительства с третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за любые действия участника долевого строительства, совершенными им без участия Застройщика и без получения на эти действия согласия Застройщика, в том числе за действительность передаваемого права по настоящему Договору.

Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства (или лица, принимающего права и обязанности Участника долевого строительства). Застройщику предоставляется соглашение об уступке (оригинал или нотариально заверенную копию) с отметкой о его государственной регистрации.

Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации соглашения об уступке, что оформляется отдельным договором.

6.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок с момента изменения своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика.

6.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.7. До получения Квартиры по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

6.1.8. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины.

6.1.9. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и Общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе посредством заключения с управляющей компанией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора по управлению и технической эксплуатации.

6.2. Обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 5 Договора.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Квартиры (оформление Акта приема-передачи Квартиры) Участнику долевого строительства не позднее **31 декабря 2021 года**.

Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: II квартал 2021 года. Указанный срок может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока разрешения на строительство.

Застройщик вправе исполнить обязательства по строительству, вводу в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Дольщику досрочно.

Передача квартир Дольщику осуществляется в течение 6 месяцев после утверждения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему договору.

Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

6.2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ от 30.12.2004.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.1.7. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 100% от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 5.6-5.7. Договора, 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.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

Действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 6.1.8. настоящего Договора после предоставления Застройщику документов, согласно п. 6.1.8 Договора.

Если Участник долевого строительства не предоставил Застройщику (а в случае дистанционного подписания Договора не направил в адрес Застройщика) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора или предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

В случае дистанционного подписания Договора Стороны пришли к соглашению, что подписанный Участником долевого строительства Договор и документы, необходимые для его государственной регистрации, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика коммерческой службой курьерской доставки (экспресс почтой), обеспечивающей максимальный быстрый срок доставки корреспонденции, с описью вложения, за исключением случая отсутствия в регионе отправителя указанной службы, в данном случае по согласованию с Застройщиком документы направляются через почту России заказным письмом с описью вложения. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику посредством электронной связи подтверждение направления указанных в п. 6.1.8 Договора документов в рамках установленного срока.

8.2. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении Договора по взаимному согласию сторон путем подписания Сторонами соответствующего Соглашения о расторжении. При подписании Сторонами Соглашения о расторжении Договора, Стороны предусматривают право Застройщика осуществить возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, за вычетом суммы денежных средств в размере 15 % от Цены Договора. Данная сумма остается в распоряжении Застройщика в качестве компенсации расходов Застройщика, в том числе связанных с привлечением нового участника долевого строительства, изъятием средств из процесса строительства и других последствий расторжения Договора.

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

8.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

8.3.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.3.3. В иных установленных законом случаях.

8.4. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательства перед Участником долевого строительства и соответствия Застройщика предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.

8.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства п.4.3.1. настоящего Договора.

8.6. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, установленным п.п. 8.3.1, 8.3.2. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.9. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

10.2. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным.

10.4. В случае если Стороны не уведомили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.

При этом стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник долевого строительства информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.

10.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» и на условиях, изложенных в приложении №4 к настоящему Договору.

10.7. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.8. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в целях осуществления государственной регистрации Договора подается три экземпляра Договора, из которых после осуществления государственной регистрации: один экземпляр возвращается Участнику долевого строительства, один экземпляр возвращается Застройщику, и один экземпляр остается в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Приложение № 1 – план Квартиры

Приложение № 2 – состояние Квартиры

Приложение №3 – согласие на обработку персональных данных

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

_____ (.)

Участник долевого строительства:

телефон:

_____ (.)

ПЛАН КВАРТИРЫ

Условный номер

1. Наименование и количество частей помещений, входящих в состав Квартиры:

- 1 - Лоджия проектной площадью кв.м.
- 1 - Коридор проектной площадью кв.м.
- 1 - Комната проектной площадью кв.м.
- 1 - Санузел проектной площадью кв.м.
- 1 - Кухня проектной площадью кв.м.

2. План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение мебели, сантехнического оборудования и других приборов справочное и не входит в комплектацию квартиры.

3. Сведения о Многоквартирном доме:

Этажность (надземных):

Проектная общая площадь:

Материал наружных стен: газобетонные блоки. Торцевые стены: железобетон, утеплитель, лицевой кирпич

Материал поэтажных перекрытий: железобетон

Класс энергоэффективности: Высокий (B+)

Класс сейсмостойкости: 6

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ (

_____ (

СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ

По окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой в следующем техническом состоянии:

- установка металлопластиковых оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом;
- установка подоконников из ПВХ, устройство оконных и дверных откосов;
- установка металлической входной двери в квартиру
- стояки для канализации и водопровода;
- установка счетчиков ХВС и ГВС;
- установка полотенцесушителя;
- система отопления с установкой радиаторов;
- электрическая разводка с установкой электроарматуры, квартирного электрощита и счетчика электроэнергии, без установки электрических плит;
- установка газового котла;
- установка газовой плиты;

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

_____ (

Участник долевого строительства:

_____ (

Согласие на обработку персональных данных

1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные Участника долевого строительства, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об Участнике долевого строительства, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация о Участнике долевого строительства, а также следующим Операторам: ООО «СМУ-47», 188640, Ленинградская область, Всеволожский р-н, гор. Всеволожск, ул. Социалистическая, д.109А, иным аффилированным лицам Операторов.
2. В рамках обработки персональных данных Застройщик, а также Операторы, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:
 - заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;
 - осуществления управления многоквартирным домом (авгостоянками), квартиру (помещение, паковочное место), право собственности в котором приобретает после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;
 - оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;
 - обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;
 - организации личного кабинета;
 - продвижения товаров и услуг;
 - проведения электронных или SMS опросов;
 - контроля маркетинговых акций;
 - контроля качества услуг, оказываемых Обществом;
 - для внутренней статистики.
3. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsApp и тому подобных; телефонных звонков.
4. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика и Операторов. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных об Участнике долевого строительства (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты с Участником долевого строительства посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.
5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, а также от имени Операторов о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика/Операторов (а также лица, привлеченные на условиях гражданско-правового договора).
6. Настоящее согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».
7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что:
 - 7.1. Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика и Операторов. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.
 - 7.2. По требованию Участника долевого строительства в период действия настоящего Договора Застройщик и иные операторы персональных данных, указанные в настоящем Договоре, в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от Участника долевого строительства должны предоставить Участнику долевого строительства данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации об Участнике долевого строительства и условиях ее использования.

