

ДОГОВОР № (номер договора)
участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными
помещениями 2 этап: жилой Дом №2 по строительному адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Агалатово.

г. Санкт-Петербург

(дата договора)

Общество с ограниченной ответственностью «КомфортСтрой», ИНН 7801619532, ОГРН 1137847501417, КПП 780201001, свидетельство о государственной регистрации серии 78 № 009079184, выдано МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 24 декабря 2013 года, Устав зарегистрирован Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт - Петербургу за № 4 от 15 марта 2016г. (с изменениями в Новой редакции Устава от 23 марта 2016г.), место нахождения и почтовый адрес: 194354, Санкт-Петербург, ул. Есенина, дом 1, корп. 1, пом. 58-Н, именуемое, в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Барабанова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр-н(ка) РФ (дольщики преамбула), именуемый (ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, руководствуясь 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 (далее - Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «Объект» - создаваемое недвижимое имущество – объект капитального строительства - Жилой дом № 2, являющийся 2 этапом строительства имущественного комплекса - «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом», строительство которого осуществляется Застройщиком по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Агалатово, на основании следующих документов:

-Договор аренды земельного участка № 209/05-53 от 26 октября 2015 года (Выписка из государственного кадастра недвижимости от 15.05.2013года) № 47/201/13-137003; Кадастровый номер 47:07:0402016:202. Дата внесения в государственный кадастр 15.05.2013 года. Произведена регистрация договора аренды недвижимого имущества № 47-47/013-47/013/034/2015-7240/2 от 18.11.2015г. Произведена государственная регистрация сделки № 47-47/013-47/013/034/2015-7240/1 от 18.11.2015г.

-Разрешение на строительство № 47-RU47504301-040К-2016 от 21.03.2016г., выданное комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

-Проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике, размещена на сайте Застройщика gkb-barton.ru.

1.2. «Земельный участок» – земельный участок, предназначенный под строительство, площадью 16 546 кв.м., кадастровый номер 47:07:0402016:202, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское сельское поселение, деревня Агалатово.

1.3. «Федеральный закон №214-ФЗ» - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

1.4. «Квартира»- жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, указанный в настоящем Договоре.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи. Плановый срок окончания строительства Объекта – 4 квартал 2020 года.

2.2. По окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру в срок не позднее 31 января 2021 года. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. Расположение Квартиры в составе Объекта в соответствии с Приложением № 2 и характеристики Квартиры:

Идентификация Квартиры	Номер:	(номер проектный)
Местоположение на плане дома № 2	Этаж:	(этаж)
	Строительные оси:	(ось вертикаль от) - (ось вертикаль до) (ось горизонталь от) - (ось горизонталь до)
Тип квартиры	Количество комнат:	(количество комнат или студия)
Планируемая площадь Квартиры, кв. м.	Приведенная площадь:	(приведенная площадь)
	Жилая площадь:	(жилая площадь)
	Площадь кухни:	(площадь кухни)
	Площадь лоджии (балкона):	(площадь балкона лоджии)

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными. Фактическая общая площадь Квартиры определяется по результатам обмеров, выполненных уполномоченным лицом (далее – «обмеры ПИБ»).

Стороны согласовали, что фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ в пределах 10 (Десяти)% от общей площади Квартиры (без балконов и лоджий), как в большую, так и в меньшую сторону. Стороны согласовали, что изменение наименования лоджии/балкона по результатам обмеров ПИБ не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

В процессе строительства Объекта допустимы изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения площади других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры). Изменения характеристик Квартиры признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением состава общего имущества Объекта, мест расположения инженерных сетей, изменением элементов фасада, отделки, декора, проекта благоустройства прилегающей территории, а также – не являются

существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте и в Квартире без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ.

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4. Квартира передается Дольщику с техническими характеристиками, указанными в Приложении № 1.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и оплату услуг Застройщика. Общая цена Договора (далее – Цена договора) составляет (стоимость договора цифрами) (стоимость договора прописью) рублей 00 копеек. Цена договора складывается из стоимости (цена за метр цифрами) (цена за метр прописью) рублей за кв.м. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты по Договору участия в долевом строительстве:

Цена Договора подлежит оплате Дольщиком за счет аккредитивных средств, указанных в п. 4.2. настоящего Договора.

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч.ч. 1,2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2. Цена договора, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае отклонения фактической общей площади Квартиры (без балконов и лоджий), определенной по результатам обмеров ПИБ, от общей площади Квартиры (без балконов и лоджий), указанной в п. 2.3 Договора.

В указанном случае Цена договора соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение выявленной по результатам обмера разницы из расчета стоимости одного квадратного метра.

Стороны договорились, что Цена договора не изменяется, если разница между фактической и проектной общей площадью Квартиры составила менее 0,5 кв.м.

3.3. В случае увеличения Цены договора согласно п. 3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика за счет собственных средств.

3.4. В случае уменьшения Цены договора согласно п. 3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.5. Цена договора, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, может быть изменена по соглашению Сторон, что оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта уполномоченного лица аккредитив в банке ПАО «Банк «Санкт-

Петербург»» (публичное акционерное общество) на сумму денежных средств в размере (стоимость договора цифрами) (стоимость договора прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Открытие аккредитива осуществляется Дольщиком в Банке не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора

4.2. Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку оригинала или заверенной Застройщиком копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, свидетельствующего о государственной регистрации настоящего Договора, заверенной должным образом Застройщиком.

4.3. Срок аккредитива – 90 календарных дней.

4.4. Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в п. 13 настоящего Договора;
- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 4.4 Договора;

Затраты Исполняющего банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Исполняющего Банка.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, выявленные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п. 2.2 Договора с правом досрочной передачи, согласно п. 2.2. настоящего Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать нотариально удостоверенную копию разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.3. Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.4. Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (Один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.

6.1.5. В случае готовности Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Дольщику, он вправе досрочно направить Дольщику Уведомление о Завершении Строительства. В этом случае Застройщик вправе предложить Дольщику досрочно исполнить свои обязательства по окончательной оплате Квартиры.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в 5-ти дневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях настоящего Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.4 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2 Договора.

6.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.

После подписания Акта Приема-Передачи (Сторонами или Застройщиком в одностороннем порядке) или акта о несоответствии, Дольщик не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта Долевого Строительства, которые не были выявлены Дольщиком при приемке Объекта Долевого Строительства и (или) не были зафиксированы в акте о несоответствии, а также не вправе отказываться от подписания Акта Приема-Передачи после устранения Застройщиком недостатков, указанных в акте о несоответствии, со ссылкой на указанные явные недостатки.

6.2.5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.6 Договора.

6.2.6. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта Долевого Строительства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта Долевого Строительства считаются надлежащим образом исполненными с момента подписания Сторонами Акта Приема-Передачи или с даты подписания Застройщиком Акта Приема-Передачи в одностороннем порядке в случаях, указанных в настоящем Договоре.

6.2.7. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязуется не производить в Квартире и вне ее работы, связанные с отступлением от проектной документации Объекта (перепланировка, возведение или демонтаж ограждающих несущих или ненесущих конструкций, пробивка ниш, устройство проемов или перегородок, изменение внешнего вида или переоборудование фасадов, изменение конструкции или внешнего вида фасадного остекления и т.п.) при отсутствии соответствующего разрешения/согласования, если такое разрешение/согласование требуется в соответствии с действующим законодательством. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией Дольщик обязуется не производить переустройство электрических сетей в Квартире и вне ее. В случае нарушения Дольщиком предусмотренных настоящим пунктом обязательств Застройщик вправе требовать от Дольщика устранения отступлений от проектной документации Объекта в разумный срок либо устранить их силами

Застройщика с отнесением понесенных затрат на Дольщика, а Дольщик обязан предоставлять Застройщику доступ к местам производства работ на период устранения нарушений.

6.2.8. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа (или неполного размера платежа), установленного настоящим Договором, Дольщик выплачивает Застройщику неустойку в размере 1% от суммы платежа, подлежащего уплате за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза подряд в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику неустойку (штраф) в размере 10% от стоимости цены Договора, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.4. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.2 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, на которые Застройщик не мог повлиять, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

7.5. Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков передачи Объекта Долевого Строительства, если данное нарушение произошло в результате несоблюдения Дольщиком сроков приемки Объекта Долевого Строительства, установленных настоящим Договором, и (или) Дольщиком нарушен порядок приемки Объекта Долевого Строительства, установленный настоящим Договором.

7.6. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в т.ч. - в случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.2 Договора, связанной с необходимостью подключения Объекта к коммунальным инженерным сетям и их передачей соответствующим организациям, и возникшей вследствие действий (бездействия) ресурсоснабжающих организаций в сфере водо-, тепло-, электроснабжения, а также – в случае нарушения уполномоченным органом регламентированных сроков по выдаче Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии подтверждения факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации и/или уполномоченные органы.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ или Договором.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушение Дольщиком требований п. 6.2.7 Договора. В указанном случае стоимость самовольно выполненных Дольщиком отдельных и неотделимых улучшений возмещению Дольщику не подлежит.

8.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.

8.5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.6. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, в том числе не указал в письменном заявлении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее перечислял Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса в г. Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса производятся Застройщиком за счет Дольщика. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

8.7. При возврате Дольщику уплаченных денежных средств, в случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора, допускается зачет требований по уплате Дольщиком неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором или действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- по соглашению Сторон;
- в случае одностороннего внесудебного отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Регистрацию настоящего Договора, права собственности Дольщика на Квартиру, а также получение иных документов, необходимых для регистрации права собственности, Дольщик производит самостоятельно и за свой счет.

9.3. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.4. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.

9.5. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.

9.6. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ и страхованием гражданской ответственности Застройщика (страховщик – Некоммерческая организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков») в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.7. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, страховой организацией, с которой Застройщиком заключен договор страхования гражданской ответственности, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

9.8. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.9. Все споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, либо вытекающее из него, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, прекращения, недействительности или не заключенности, вне зависимости от момента возникновения спора, подлежат разрешению в судебном порядке. Любой спор, вытекающий из настоящего Договора, может быть передан на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика, либо по месту нахождения (месту пребывания) Дольщика, либо по месту заключения и исполнения настоящего Договора.

9.10. К правам и обязанностям Сторон, возникающим по настоящему Договору, применяется законодательство Российской Федерации. Во всем ином, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.11. Настоящий Договор имеет обязательную силу для надлежащих правопреемников Сторон.

9.12. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади жилого помещения, организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов), работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти и местного самоуправления, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве

Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной и транспортной инфраструктуры, в собственность специализированных энергоснабжающих предприятий либо в собственность муниципального образования для последующей передачи в хозяйственное ведение государственных/муниципальных предприятий или оперативное управление государственных/муниципальных учреждений.

10.2. При невозможности исполнения указанного выше поручения в части внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной инфраструктуры (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) такие внешние инженерные сети Объекта и объекты инфраструктуры поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации.

10.3. В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательство за счет всех полученных по Договору средств Дольщика:

а) организовать строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации объекта;

б) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию указанных в настоящем подпункте объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, передать указанные объекты (включая земельные участки, на которых они расположены) в собственность муниципального образования с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, для чего совершить все фактические и юридические действия, необходимые и достаточные для оформления (регистрации) и передачи прав на такие объекты от имени и за счет всех участников долевого строительства Объекта (или от имени Застройщика, но за счет участников долевого строительства Объекта) с подписанием всех необходимых документов, оформляющих такую передачу на условиях по собственному усмотрению Застройщика.

Застройщик обязуется согласно статье 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Дольщика на строительство объекта. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.).

10.4. Дольщик выражает свое письменное согласие на осуществление Застройщиком по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в собственность муниципального образования с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, выделить в соответствии с нормами из Земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, указанного в п. 1.2 Договора, земельные участки, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением права залога Дольщика на такие земельные участки по факту их выделения.

10.5. Подписанием настоящего договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта землеустроительных работ (определение границ, межевание и т.п.), связанных с разделением указанного в п. 1.2 Договора Земельного участка, и выделением из него земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно других земельных участков, расположенных под

любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

10.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты долевого взноса по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Участником долевого строительства и лицом, принимающим права и обязанности Участника долевого строительства по Договору.

Замена Участника долевого строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно.

10.7. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 - Технические характеристики Квартиры;

Приложение № 2 - План этажа.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. 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 Дольщика денежных средств для надлежащей оплаты Цены Договора.

11.2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, незамедлительно, но в любом случае не позднее чем в течение 10 (десяти) дней после их наступления, письменно уведомляет о них другую Сторону, а также Ипотечного Залогодержателя в случае его наличия. Такое уведомление должно содержать сведения о наступлении и характере Обстоятельств Непреодолимой Силы и, в той мере, в которой это возможно, оценку их возможных последствий и как данные обстоятельства делают невозможным исполнение ссылающейся на них Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

11.3. При наступлении Обстоятельств Непреодолимой Силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, срок выполнения Сторонами таких обязательств переносится соразмерно периоду действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, а также периоду, требуемому для устранения их последствий. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны незамедлительно начнут переговоры и утвердят такие изменения в отношении условий настоящего Договора, которые будут необходимы Сторонам для продолжения исполнения своих обязательств по настоящему Договору в условиях, максимально близких к первоначально существовавшим условиям.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Все документы, уведомления или иные сообщения в соответствии или в связи с настоящим Договором направляются в письменной форме и подписываются уполномоченным лицом направляющей Стороны.

12.2. Если иное не установлено настоящим Договором, документы, уведомления или иные сообщения должны направляться по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передаваться лично под расписку.

12.3. Документы, уведомления или иные сообщения считаются полученными Стороной, в адрес которой они направлены, в дату их получения.

12.4. Документы, уведомления или иные сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре.

12.5. Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов, наименовании и организационно-правовой формы, смене лиц, имеющих право действовать от имени Стороны без доверенности. Если одна Сторона не известила другую в установленном порядке об изменении данных, упомянутых в настоящем пункте, другая Сторона вправе совершать все действия, основываясь на известных ей данных.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
<p>ООО «КомфортСтрой» Адрес: 194354, Санкт-Петербург, ул. Есенина, дом 1, корп. 1, пом. 58-Н. ИНН: 7801619532 КПП: 780201001</p> <p>Р/с: 40702810390700000447, филиал ДО «Выборгский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» К/с: 30101810900000000790 БИК: 044030790</p> <p>Генеральный директор:</p> <p>_____ /А.А. Барабанов/</p>	<p>(паспортные данные дольщика)</p> <p>(подпись дольщика)</p>

Технические характеристики Квартиры:

Выполнение работ и установка оборудования внутри Квартиры	Выравнивание полов	- устройство фиброцементной стяжки в комнатах, кухнях, прихожих под чистовую отделку; - устройство гидроизоляции в сантехнических помещениях, фиброцементная стяжка под чистовую отделку.
	Стены и потолки	- отделочные работы не выполняются.
	Установка окон и балконных дверей	- установка металлопластиковых конструкций с двухкамерным стеклопакетом.
	Подоконники и откосы	- не устанавливаются
	Электрические сети	- установка квартирного щита; - установка счетчика электроэнергии; - выполнение квартирной разводки; - монтаж розеток, выключателей.
	Отопление	- разводка системы отопления; - монтаж радиаторов; - установка счетчиков учета.
	Двери	- установка входных деревянных дверей; - межкомнатные двери не устанавливаются.
	Водопровод	- установка стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков учета.
	Канализация	- установка стояков без квартирной разводки.
Балкон (лоджия)	Наличие остекления	- установка витражного остекления.
Наружная отделка и места общего пользования	Торцевые стены	Наружная отделка: утеплитель 150 мм, стеклотканная, штукатурка, краска
	Места общего пользования	Лифт, отделочные работы (потолки, стены, пол); устройство (монтаж) дверей.

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «КомфортСтрой»

Дольщик:

_____ /Барабанов А.А./

_____ (подпись дольщика)

Приложение № 2
к Договору № (номер договора) от (дата договора)

**ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ № (номер проектный)
ЭТАЖ (этаж)**

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «КомфортСтрой»

Дольщик:

_____ /Барабанов А.А./

_____ (подпись дольщика)