

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Парнас» (сокращенное фирменное наименование ООО «Парнас»), ИНН 7838057110, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1167847306681 от 28.07.2016 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Израйлева Алексея Васильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ (пол: _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, паспорт: _____, выдан _____, код подразделения: _____, проживает по адресу: _____), именуем__ в дальнейшем «**Дольщик**», действующ__ от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. Федеральный закон - Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.2. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 7 (северо – восточнее дома 4 литера А по Заречной улице), кадастровый номер: 78:36:1310101:31, Договор аренды земельного участка от 02.10.2014г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20.10.2014г., номер регистрации 78-78-39/062/2014-112, Дополнительное соглашение № 1 от 18.08.2015 года к договору аренды земельного участка от 02.10.2014г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20.10.2014г., номер регистрации 78-78/039-78/055/032/2015-206/1, Соглашение от 15.08.2016г. о перемене лица в обязательстве, возникшем из Договора аренды земельного участка от 02.10.2014г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 31.08.2016г., номер регистрации 78-78/039-78/055/009/2016-382/1, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом, Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Многоквартирный дом - строящийся (создаваемый) 25-этажный Многоквартирный дом (общей площадью 114 257,78 кв.м., в том числе площадь I этапа строительства 60 601,57 кв.м., площадь II этапа строительства 53 656,21 кв.м.) со встроенно – пристроенными помещениями, встроенно – пристроенной автостоянкой, распределительный пункт с трансформаторной подстанцией и две трансформаторные подстанции по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 7 (северо – восточнее дома 4 литера А по Заречной улице).

В соответствии с проектной документацией наружные стены Многоквартирного дома будут выполнены из монолитного железобетона с утеплением минераловатными плитами с последующей отделкой тонкослойной штукатуркой. Межэтажные перекрытия будут выполнены из монолитного железобетона. Класс энергетической эффективности по проекту – «В» (высокий), в соответствии с действующими строительными нормами и правилами Санкт-Петербург и Ленинградская область не являются сейсмически опасными районами и при проектировании степень сейсмостойкости не устанавливается.

1.4. Дольщик – Участник долевого строительства, осуществляющий финансирование строительства Многоквартирного дома.

1.5. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома.

1.6. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Дольщика возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Устав Застройщика;
- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика от 28 июля 2016 г. серия 78 N 009563378;

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика от 28 июля 2016 г. серия 78 N 009563379;
- Разрешение на строительство № 78-003-0296.2-2014 от 27.09.2016г.;
- Проектная декларация от 28 сентября 2016 г.;
- Договор аренды земельного участка от 02.10.2014г.;
- Дополнительное соглашение № 1 от 18.08.2015 года к договору аренды земельного участка от 02.10.2014г.;
- Соглашение от 15.08.2016г. о перемене лица в обязательстве, возникшем из Договора аренды земельного участка от 02.10.2014г.;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-2-1-2-0167-16 от 09.06.2016г. и Положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-2-1-2-0258-16 от 12.09.2016г.

1.7. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте <http://shuvalovskiy-duet.prokinvest.ru/>. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 7 (северо – восточнее дома 4 литера А по Заречной улице) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

2.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее – **Квартира**) со следующими характеристиками, соответствующими проекту:

| Этап строительства | Секция | Строительные оси | Этаж | Количество комнат | Условный номер квартиры по проекту | Общая площадь квартиры (м.кв.) | Приведенная площадь балкона/ лоджии (м.кв.) с понижающим коэффициентом | Общая приведенная площадь квартиры (м.кв.) |
|--------------------|--------|------------------|------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|--|--|
| I этап | - | - | - | - | - | - | - | - |

Описание местоположения Квартиры в Многоквартирном доме в строительных осях, согласно проекта, отражено в Приложении №3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов ПИБ ГУИОН Санкт-Петербурга.

2.3. Требования к отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложении № 2 к Договору.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей приведенной площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ на дату заключения настоящего Договора.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком составляет _____ рублей РФ(_____) (далее – Цена Договора),

исходя из расчета _____ рублей РФ (_____) за 1 кв.м. общей приведенной площади Квартиры. При этом в состав общей приведенной площади Квартиры входит общая площадь Квартиры по проекту, без учета площади лоджии/балкона и приведенная площадь лоджии/балкона по проекту с понижающим коэффициентом.

Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 4.4. настоящего Договора.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Оплата Цены Договора производится в соответствии с Графиком оплаты, являющимся Приложением № 1 к настоящему договору.

Дольщик имеет право произвести оплату всех платежей, кроме первого, досрочно и единовременно.

4.3. Оплата Цены Договора производится посредством внесения рублевых денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора в сроки, предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору, на расчетный счет или в кассу Застройщика или любым, не запрещенным действующим законодательством РФ способом.

В случае оплаты Дольщиком Цены Договора с территории иностранного государства (со счета, открытого Дольщиком в иностранном банке), Дольщик обязан компенсировать Застройщику затраты по оплате комиссии за выполнение функций агента валютного контроля до принятия Квартиры по акту приема – передачи. В качестве подтверждения уплаченной комиссии Застройщик предоставляет Дольщику заверенную(ые) копию(и) банковского(их) ордера(ов).

При осуществлении оплаты Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным условием является указание в платежных документах Ф.И.О. Дольщика и назначения платежа (Наименование, номер и дата договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства могут быть не зачтены в счет оплаты в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Если общая приведенная площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после проведения инвентаризации ПИБ будет более, чем на 1 (один) кв.м. отличаться от размера, указанного в п.2.2. настоящего Договора, то Стороны подписывают Дополнительное соглашение об изменении Цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и проводят по нему расчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.5. Днем платежа по Договору является день внесения денежных средств в кассу Застройщика или перечисления их со счета Дольщика на расчетный счет Застройщика или дата оформления иного документа, подтверждающего взаиморасчеты. Документом, подтверждающим платеж Дольщика по Договору, является квитанция к приходному кассовому ордеру, чек ККТ, платежное поручение либо чек-ордер или иной документ, подтверждающий проведение взаиморасчетов. В случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств по Договору является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.6. Денежные средства уплачиваемые по настоящему Договору, расходуются Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома и на оплату услуг Застройщика, используются Застройщиком в целях предусмотренных ст.18 Федерального закона.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется Сторонами после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и указывается в акте приема передачи квартиры. При этом Цена Договора, определенная в соответствии с п.4.1 и 4.4, изменению не подлежит.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Дольщика:

5.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемкой Квартиры по акту приема-передачи Дольщик получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. 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 Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

5.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в п.10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика. Дольщик самостоятельно и за свой счет оформляет кадастровый паспорт на Квартиру либо компенсирует Застройщику затраты на оформление кадастрового паспорта до подписания акта приема – передачи Квартиры.

5.1.7. Дольщик обязуется интересоваться ходом строительства Многоквартирного дома.

5.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик 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.

5.1.9. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 5.2.4. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п.5.2.4. Договора.

Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 5.2.4. Договора, если уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в абз. 1 п. 5.1.9. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры указанного в п. 5.2.4. Договора.

Дольщик имеет право отказаться от приёма Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный абз. 2 пункта 5.1.9. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в абз. 4 пункта 5.1.9. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в абз. 1 пункта 5.1.9. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

5.1.10. 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 удовлетворительного качества Многоквартирного дома в целом СНИП и Проекту согласно Территориальным строительным нормам.

5.1.11. В случае увеличения Цены договора в связи с обмерами Квартиры ПИБ и увеличением общей приведенной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора более, чем на 1 (один) кв.м., доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.4. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.12. Дольщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать 2 (два) экземпляра Договора Застройщику для его регистрации в государственном органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

5.1.13. Дольщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора выдать представителю Застройщика нотариально оформленную доверенность для осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией настоящего Договора, его изменений и расторжения в государственном органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

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

5.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.9. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок до 30.12.2019 года. При этом стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Срок гарантии по Квартире, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет со дня подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ее ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику по Акту приема - передачи несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения Цены Договора, в связи с обмерами Квартиры ПИБ, и уменьшения общей приведенной площади Квартиры более, чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п. 4.4. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.2.8. Не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется передать в государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, нотариально удостоверенную копию и/или оригинал указанного разрешения.

5.2.9. Застройщик вправе оказать Дольщику услугу по регистрации права собственности на Квартиру на возмездной основе.

5.2.10. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

5.2.11. Застройщик обязан довести до сведения Дольщика условия страхования, а также сведения о Страховщике.

5.2.12. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

5.2.13. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору осуществляется в пользу Дольщика.

5.2.14. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Квартиры Дольщику.

5.2.15. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

- Залогом. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, а также сам строящийся Многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент

возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

- Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче Квартиры Дольщику.

5.2.16. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 5.2.4. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора (в части нарушения сроков оплаты Цены Договора), Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Дольщик в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.9. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 5.2.4. настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.п.5.2.4. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.8. Все штрафы и пени по настоящему договору начисляются и взыскиваются до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.9. Сторона, по инициативе которой Договор расторгается при отсутствии его нарушения другой стороной, обязана уплатить неустойку в размере 20% от Цены Договора.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

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

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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 настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением инженерных сетей Многоквартирного дома к городским сетям и их передачей на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. По взаимной договоренности Стороны пришли к соглашению о том, что Дольщик компенсирует Застройщику затраты, понесенные Застройщиком в связи с содержанием и обслуживанием Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома за период с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию до подписания акта приема-передачи Квартиры, в том числе в случае просрочки исполнения обязательств Дольщика по приемке Квартиры.

9.3. По взаимной договоренности Стороны пришли к соглашению о необходимости заключения Дольщиком с эксплуатирующей организацией договора на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Дольщик принимает на себя обязательства решить с эксплуатирующей организацией вопросы оплаты услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению по действующим тарифам.

9.4. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку и предоставления Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия настоящего Договора.

9.5. Дольщик дает свое согласие на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов, а также на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки), объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости, и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

9.6. Дольщик подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Многоквартирном доме, Квартире, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

9.7. Дольщик заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;
- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;
- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;
- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;
- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

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

9.9. Обо всех изменениях реквизитов указанных в п.10 Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 (пятнадцати) календарных дней. Действия, совершенные по адресам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.10. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в государственном органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество сделок с ним.

9.11. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр для Дольщика и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

10.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Парнас»

ИНН 7838057110, КПП 783801001, Юр. адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 6, лит.А, пом.10-Н., **офис 5-44**, адрес для направления почтовой корреспонденции: 195112, Санкт-Петербург, Заневский пр., д. 30, корп. 2, лит. А, Р/с 40702810690380001294 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», Дополнительный офис «Охтинский», К/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

10.2. Дольщик: _____

Пол:

Дата рождения: .

Место рождения:

Гражданство: Российская Федерация.

Паспорт:

Код подразделения:.

Зарегистрирован по адресу:

Адрес для направления почтовой корреспонденции:

Телефоны:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Дольщик:

Застройщик:

**Генеральный директор
ООО «Парнас»**

_____ **А.В. Израйлев**

Ответственный исполнитель:

Телефон/факс: 655-00-00

ГРАФИК ОПЛАТЫ

| № платежа | Срок платежа до даты (включительно) | Размер платежа, руб. |
|-----------|---|----------------------|
| 1. | _..20_ (но не ранее даты заключения настоящего Договора) | |
| 2. | _..20_ | |
| 3. | _..20_ | |
| 4. | _..20_ | |
| 5. | _..20_ | |
| 6. | _..20_ | |
| 7. | _..20_ | |
| 8. | _..20_ | |
| 9. | _..20_ | |
| 10. | _..20_ | |
| 11. | _..20_ | |
| 12. | _..20_ | |
| 13. | _..20_ | |
| 14. | _..20_ | |
| 15. | _..20_ | |
| 16. | _..20_ | |
| 17. | _..20_ | |
| 18. | _..20_ | |
| 19. | _..20_ | |
| 20. | _..20_ | |
| 21. | _..20_ | |
| 22. | _..20_ | |
| 23. | _..20_ | |
| 24. | _..20_ | |
| 25. | _..20_ | |
| 26. | _..20_ | |
| 27. | _..20_ | |
| 28. | _..20_ | |
| 29. | _..20_ | |
| 30. | _..20_ | |
| 31. | _..20_ | |
| 32. | _..20_ | |
| 33. | _..20_ | |
| 34. | _..20_ | |
| 35. | _..20_ | |
| 36. | _..20_ | |
| | Итого: | |

ПОДПИСИ СТОРОН:

Дольщик:

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Парнас»

_____ А.В. Израйлев

Жилое помещение будет передано Дольщику с выполнением следующих видов работ:

Внутренняя отделка

1. Установка оконных и балконных блоков из ПВХ.
2. Установка входного деревянного блока типа ДГ.
3. Устройство цементно-песчаной стяжки под полы.
4. Установка вентиляционных решеток.
5. Выполнение подготовительных работ под чистые полы в санузлах и ваннных квартир.

Инженерное оборудование

1. Электрическая разводка по квартире согласно проекту с установкой электросчетчика.
2. Установка розеток и выключателей.
3. Установка стояков холодного водоснабжения, запорного крана, счетчика учета расхода холодной воды.
4. Установка пожарного крана (комплект оборудования).
5. Установка стояков горячего водоснабжения, запорного крана, счетчика учета расхода горячей воды.
6. Установка полотенецсушителей отечественного производства.
7. Установка стояков канализации с отводами и заглушками.
8. Установка радиаторов со скрытой подводкой трубопроводов и регулирующей арматуры.
9. Установка счетчика учета расхода тепла.
10. Установка радиорозетки.
11. Установка датчика системы автоматики противопожарной защиты.
12. Установка электрического звонка.
13. Телефон – разводка до этажных щитков.
14. Телевидение – разводка до этажных щитков.

Квартира будет передана без выполнения следующих работ:

Внутренняя отделка

1. Без приобретения и установки межкомнатных дверей.
2. Без устройства откосов окон, дверей.
3. Без приобретения и установки подоконников.
4. Без штукатурки и шпаклевки стен, потолков.
5. Без приобретения и оклейки стен обоями.
6. Без малярных работ.
7. Без подготовительных работ под устройство чистовых полов, кроме ваннных и санузлов.
8. Без устройства полов.

Инженерное оборудование

1. Без трубных разводов в санузле и кухне.
2. Без приобретения и установки сантехоборудования.
3. Без приобретения и установки электрической плиты.
4. Без ввода в квартиру телефона, телевидения, домофона, интернета.

Требования к качеству работ

1. Устройство цементно-песчаной стяжки под полы.

Допустимые отклонения:

- поверхности покрытия от плоскости при проверке контрольной двухметровой рейкой не должны превышать 5 мм;
- разница по высоте в одном конце помещения и в другом не более 30 мм;

2. Устройство стен и перекрытий.

Допустимые отклонения:

- поверхностей от вертикали на 1 м высоты – 12 мм, на всю высоту помещения не более 25 мм;
- неровности поверхности плавного очертания глубиной (высотой) до 10 мм;
- оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали не должны превышать 20 мм на весь элемент;
- поверхностей от горизонтали не должны превышать 30 мм на комнату.

Допускается:

- наличие усадочных трещин (шириной до 2 мм),
- раковины глубиной до 3 мм, следы затирки.

3. Установка дверных блоков.

Допустимые отклонения:

- от вертикали дверных коробок не более 10 мм на всю высоту.

4. Монтаж трубопроводов.

Вертикальные трубопроводы не должны отклоняться от вертикали более, чем на 5 мм на 1 м длины.

5. Установка приборов отопления.

Установка приборов отопления в районе оконных проемов производится в соответствии с проектом.

Совмещение вертикальных осей симметрии радиатора (конвектора) и оконного проема не обязательно.

Радиаторы (конвекторы) должны устанавливаться на расстоянии:

- от поверхности стен до ребер конвектора без кожуха – не менее 15 мм;
- от верха стяжки до низа радиатора (конвектора) – не менее 50 мм.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Дольщик:

**Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Парнас»**

_____ **А.В. Израйлев**

Описание местоположения Квартиры в Многоквартирном доме

ПОДПИСИ СТОРОН:

Дольщик:

**Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Парнас»**

_____ **А.В. Израйлев**