

ДОГОВОР № *этаж-квартира*
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ростехсистема» (ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 784201001, зарегистрированное 26.05.2008 года, по адресу: 191040, город Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В, помещение 2-Н), в лице генерального директора Горлачева Виктора Геннадьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с одной стороны,

и

гражданин РФ _____ далее именуемый «Участник», пол _____, место рождения _____, дата рождения _____ г. паспорт серия _____ номер _____ выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____,

с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», и каждый в отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Термины и толкования

1.1.Застройщик:

указанное в преамбуле настоящего Договора юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания на этом участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у участников долевого строительства возникают основания для государственной регистрации права собственности на жилые/нежилые помещения.

Полная информация о Застройщике (в том числе: о фирменном наименовании, индивидуализирующем коммерческом обозначении, месте нахождения, режиме работы Застройщика, о государственной регистрации Застройщика, о единоличном исполнительном органе, об учредителях (участниках) Застройщика, о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик, о финансовых результатах текущего года и прочее) содержится в Проектной декларации Застройщика, размещенной на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также: <http://domdynamo2.ru/>.

1.2.Участник:

гражданин РФ _____, передающий по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства по созданию многоквартирного дома, после исполнения которых у Участника возникает основание для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

1.3.Земельный участок:

земельный участок площадью 2526кв.м., кадастровый номер 78:07:00003222:6; расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А», принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.09.2013г. сделана запись регистрации № 78-78-31/080/2013-123, на котором Застройщиком осуществляется строительство (реконструкция) нежилых зданий под многоквартирный жилой дом.

1.4. Объект недвижимости:

жилой дом, реконструкция которого осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство по адресу: Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А» (далее – Многоквартирный дом).

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
<i>Вид</i>	<i>Жилой дом</i>
<i>Назначение</i>	<i>Жилое</i>
<i>Этажность</i>	<i>6</i>
<i>Общая площадь</i>	<i>7034 кв.м.</i>
<i>Материал наружных стен</i>	<i>Монолитные железобетонные</i>
<i>Материал поэтажных перекрытий</i>	<i>Монолитные железобетонные</i>
<i>Класс энергоэффективности</i>	<i>B</i>
<i>Класс сейсмостойкости</i>	<i>Не определяется согласно СП 14.1333.2014</i>

1.5. Объект долевого строительства:

жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника (далее – Квартира/Помещение).

При возникновении права собственности Участника на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме в соответствии с Гражданским законодательством Российской Федерации.

Основные характеристики Квартиры приведены в п.3.2 настоящего Договора. Графическая форма (схема, чертеж) Квартиры с указанием ее частей, ее местоположение на этаже Многоквартирного дома, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. Общее имущество Многоквартирного дома:

несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (ограждения), иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.7. Общая площадь Квартиры:

сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий и террас.

Общая площадь Квартиры указывается в Договоре в зависимости от контекста:

- в соответствии с проектной документацией (проектная/планируемая площадь), либо*
- в соответствии с обмерами организациями технического учета и технической*

инвентаризации объектов капитального строительства (в том числе Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» или кадастровым инженером или иной организацией технической инвентаризации (далее - Органы ТИ) после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (фактическая площадь).

Планируемая площадь является ориентировочной площадью и может отличаться от фактической площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

1.8. Общая приведенная площадь Квартиры:

суммарная площадь жилых и подсобных/вспомогательных/неотапливаемых помещений Квартиры с учетом лоджий, балконов, террас, площадь которых подсчитывается с соответствующими понижающими коэффициентами.

Общая приведенная площадь Квартиры указывается в Договоре в зависимости от контекста:

- в соответствии с проектной документацией (проектная/планируемая площадь), либо
- в соответствии с обмерами органами ТИ после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (фактическая площадь).

Планируемая площадь является ориентировочной площадью и может отличаться от фактической площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

1.9. Переустройство Квартиры:

установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Перепланировка Квартиры:

изменение конфигурации Квартиры, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.10. Проектная документация:

документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Многоквартирного дома.

1.11. Проектная декларация:

включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства (реконструкции) и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие юридические последствия для Застройщика. Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется Застройщиком.

1.12. Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости:

документ, удостоверяющий выполнение строительства (реконструкции) объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта недвижимости требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки

территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.13. Гарантийный срок:

- период продолжительностью 5 (пять) лет, начинающийся с даты передачи Квартиры Участнику, в течение которого Застройщик в предусмотренном законом порядке осуществляет действия по устранению выявленных недостатков (дефектов) Квартиры;

- период продолжительностью 3 (три) года, начинающийся с даты подписания первого передаточного акта (или иного документа о передаче Квартиры), в течение которого Застройщик в предусмотренном законом порядке осуществляет действия по устранению выявленных недостатков (дефектов) технологического и инженерного оборудования.

1.14. Технологическое и инженерное оборудование:

любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах объекта долевого строительства, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе – системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации.

1.15. Управляющая организация:

юридическое лицо, осуществляющее свою деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги.

1.16. Договор:

настоящий документ, выражающий содержание сделки участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, подписанный Сторонами, а также все приложения, изменения и дополнения, являющиеся его неотъемлемой частью.

В Договоре термины и понятия, употребляемые в единственном числе, могут также употребляться и во множественном числе, где это требуется по смыслу текста Договора. Если контекст не предполагает иного, заголовки статей Договора и Приложений к нему служат только для удобства и не касаются толкования их содержания.

Статья 2. Правовые основания Договора

2.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.1.1. Разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства: «Реконструкция нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А», под многоквартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003222:6, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 01.06.2018 г. за № 78-013-0377-2018.

2.1.2. Проектная декларация, размещенная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также: <http://domdinamo2.ru/> (далее – Официальный сайт Застройщика).

2.1.3. Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции на момент подписания настоящего Договора, размещенное на Официальном сайте Застройщика и сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются:

2.2.1. Действующим законодательством, в том числе: Гражданским Кодексом РФ;

Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2.2. Другими нормативными актами, соглашениями, разрешительной документацией, регулирующими строительство и эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.3. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте реконструкции.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный в настоящем Договоре срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру.

3.2. В качестве результата долевого участия в строительстве Участник после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и государственной регистрации приобретает право собственности на Квартиру, которое имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией Застройщика):

Наименование характеристики	Описание характеристики
Адрес Многоквартирного дома (в соответствии с Разрешением на строительство), в котором расположена Квартира:	Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литер «А»
Условный (строительный) номер Квартиры	
Этаж	
Общая площадь квартиры, кв.м	
Общая приведенная площадь квартиры, кв.м	
Количество комнат	
Площадь комнаты ____, кв.м	
Площадь комнаты ____, кв.м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв.м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь коридора, кв.м	
Площадь гардеробной ____, кв.м	
Площадь санузла ____, кв.м	
Площадь балкона/террасы (с учетом коэффициента 0,3)	
Строительные оси	
Назначение	Жилое помещение

3.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением фактической площади Квартиры является изменение проектной площади Квартиры в сторону увеличения или уменьшения не более чем на 5 (Пять) процентов.

3.3.1. Стороны допускают, что фактические площади комнат, кухни и других помещений (составных частей) внутри Квартиры могут быть уменьшены или увеличены по сравнению с проектными площадями указанных частей Квартиры за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны договорились считать подобные отклонения допустимыми (т.е. не являющимися нарушениями требований о качестве Объекта долевого строительства и не являющимися существенным изменением Объекта долевого строительства).

3.3.2. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик, в целях инвентаризации объектов

долевого строительства, самостоятельно определяет орган технической инвентаризации, или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ на осуществление технических обмеров в отношении объектов недвижимости. Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором и результатом произведенных обмеров.

3.4. Квартира передается Участнику выполненным в соответствии с проектом, техническими и градостроительными регламентами, техническими условиями, а также иными обязательными требованиями, с осуществлением в Квартире следующих видов работ:

- установка входной двери,
- установка окон,
- установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды,
- установка канализации с поэтажными отводами,
- разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов отопления,
- устройство электрических щитков без разводки и установки конечных элементов.

3.4.1. В Квартире не производятся следующие виды работ: установка межкомнатных дверей, устройство полов и отделка стен и потолков (в том числе стяжка, штукатурка, шпаклевка, окраска), внутриквартирная разводка водопровода и канализации, установка сантехприборов и сантехфаянса, внутриквартирная электроразводка и оконечные электроустройства, в том числе электророзетки и электроплиты, внутриквартирная разводка телевидения, телефонизация, радификация, домофонная сеть и их оконечные устройства, системы кондиционирования.

3.5. Застройщик гарантирует отсутствие обязательств перед третьими лицами в отношении передаваемой Участнику Квартиры на момент заключения и в период действия настоящего Договора. Отсутствие обязательств перед третьими лицами выражается в том, что Квартира (права на нее) свободна от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, не обременена какими бы то ни было предусмотренными законодательством РФ ограничениями, обременениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения, включая переуступку и/или отчуждение.

3.6. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора, а также подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона о долевом строительстве, все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется

Статья 4. Цена Договора и порядок оплаты

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, рассчитывается как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры.

При подписании Договора Участник уведомлен и согласен с тем, что к указанным в настоящей статье Договора понятиям площадей применяются данные, указанные в Проектной документации Застройщика, в связи с тем, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и обмеров его фактических площадей Органами ТИ.

4.2. Цена настоящего Договора составляет сумму в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) (далее – Цена Договора) и состоит из:

4.2.1. цены Объекта долевого строительства (Квартиры) в размере _____ руб. (_____ тысяч рублей 00 копеек) как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры (1 (Одного) квадратного метра) в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) и общей приведенной площади Квартиры по Проектной документации.

4.3. Участник оплачивает указанную в п. 4.2. настоящего Договора Цену Договора путем перечисления денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства в течение

_____ календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора по реквизитам Застройщика, указанным в ст.15 настоящего Договора.

В соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились, что до момента полной уплаты Цены Договора Участником право залога на Объект долевого строительства (прав требования на него) у Застройщика не возникает.

4.4. Стороны предусмотрели возможность изменения Цены Договора в случае, если фактическая площадь Квартиры, определенная после обмеров Органами ТИ, будет больше или меньше площади Квартиры по Проектной документации более чем на 1(Один) квадратный метр.

В этом случае Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении его Цены и порядке взаиморасчетов. Сумма подлежащих перечислению денежных средств будет определяться в указанном дополнительном соглашении исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, и разницы между фактической площадью Квартиры, определенной после обмеров органами ТИ и площади Квартиры по Проектной документации на основании соответствующих технических документов.

Указанное дополнительное соглашение к Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.5. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях. Датой совершения платежа считается дата зачисления денежных средств Участника на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате Цены Договора считаются исполненными в момент зачисления полной суммы Цены Договора на расчетный счет Застройщика.

4.6. Цена Договора определена как сумма денежных средств на строительство Квартиры, мест общего пользования, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Многоквартирному дому территории, на выполнение работ по возведению террас, балконов, лоджий, иных работ и оказания услуг, предусмотренных действующим законодательством РФ, и необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, передачи Участнику Объектов долевого строительства и затрат Застройщика по государственной регистрации настоящего Договора.

4.7. Цена Договора не включает в себя расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома и Объектов долевого строительства и обеспечением их функционирования в соответствии с их назначением, возникающих после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.8. В случае если себестоимость Объекта долевого строительства, определенная по окончании строительства Многоквартирного дома, окажется меньше Цены Договора, указанная разница (экономия Застройщика) относится на вознаграждение Застройщика

Статья 5. Обязательства Сторон

5.1. Обязательства Участника:

5.1.1. Перечислить денежные средства в порядке, предусмотренном пунктом 4.3 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика.

5.1.2. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.3. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между фактической площадью Квартиры и планируемой площадью Квартиры, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в случае и в порядке, предусмотренными в п. 4.4. настоящего Договора.

5.1.4. После получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче приступить к принятию Квартиры в сроки и в порядке, предусмотренном статьей 6 настоящего Договора.

5.1.5. До момента избрания способа управления Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным законодательством РФ, оплачивать жилищно-коммунальные

услуги Управляющей организации с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи от Застройщика, заключив одновременно с подписанием Акта приема-передачи договор управления с Управляющей организацией.

5.1.6. Участник уведомлен, что с момента выдачи Застройщику разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику, обязанность по оплате коммунальных услуг за Квартиру лежит на Застройщике, в связи с чем, при уклонении Участника от подписания упомянутого договора с Управляющей организацией и/или уклонении от подписания Акта приема-передачи Квартиры в предусмотренный срок, Участник обязан возместить Застройщику расходы, понесенные им в связи с содержанием Квартиры, за соответствующий период.

5.1.7. В целях исключения возможности признания сделки долевого участия в строительстве недействительной, одновременно с подписанием настоящего Договора предоставить Застройщику:

- нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на заключение Договора или (при наличии) - нотариально удостоверенную копию брачного договора (иного договора/соглашения, определяющего имущественные права и обязанности супругов) и предусматривающего права и обязанности супругов в отношении заключения сделок с недвижимостью (если Участник состоит в зарегистрированном браке), либо

- нотариально удостоверенное заявление Участника о том, что на дату подписания настоящего Договора он в зарегистрированном браке не состоит.

5.2. Обязательства Застройщика:

5.2.1. В предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (реконструировать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику обусловленную п. 3.2. настоящего Договора Квартиру.

5.2.2. Вести учет денежных средств, уплачиваемых Участником.

5.2.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, при условии выполнения в полном объеме Участником всех своих обязательств по настоящему Договору, передать Участнику Квартиру путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.2.3.1. В случаях и порядке, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

5.2.4. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по г. Санкт-Петербургу для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2.5. Возвратить Участнику денежные средства за разницу между фактическими площадями и планируемыми площадями в случае и в порядке, предусмотренными п. 4.4. настоящего Договора.

5.2.6. В рамках, предусмотренных проектной документацией, выполнить работы по инженерному обеспечению Многоквартирного дома и Квартиры, по благоустройству, озеленению придомовой территории, а также организовать процедуру ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.7. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи ее Участнику по Акту приема-передачи.

5.2.8. По требованию Участника представить для ознакомления: разрешение на строительство Многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации (если проведение таковой установлено федеральным законом), проектную документацию, документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок.

Статья 6. Передача Квартиры

6.1. Приём - передача Квартиры осуществляется Сторонами по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок **не позднее 31.12.2023 года**.

6.2. Стороны настоящим подтверждают, что указанный в п.6.1. Договора срок является единым для всех участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Многоквартирного дома.

6.3. Стороны согласовали право Застройщика досрочно завершить строительство Многоквартирного дома, получить разрешение на его ввод в эксплуатацию и досрочно передать Квартиру Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора, при условии надлежащего уведомления Участника.

6.4. Стороны согласовали следующую процедуру передачи Квартиры от Застройщика Участнику:

6.4.1. Не менее чем за 1 (Один) месяц до передачи Квартиры Застройщик направляет Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в настоящем Договоре почтовому адресу или лично под расписку сообщение о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, в том числе предупреждающее Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 6.4.3. Договора.

6.4.2. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения указанного в п.6.4.1. сообщения, Участник обязан приступить к принятию Квартиры. При этом Стороны договорились, что в целях соблюдения единого срока передачи Объектов долевого строительства в Многоквартирном доме, для удобства участников долевого строительства Застройщиком может быть предложен график осмотра и передачи Квартиры.

6.4.3. При уклонении Участника от принятия Квартиры предусмотренный в п. 6.4.2. Договора срок, Застройщик по истечении 2 (Двух) календарных месяцев с даты, указанной в уведомлении о вручении Участнику сообщения о завершении строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику и направить его по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходят к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта. Указанные меры применяются только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, предусмотренного п.6.4.1. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

6.5. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный в п.6.1. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) календарных месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику уведомление, содержащее соответствующую информацию, и предложение об изменении Договора. В случае согласия Участника с изменением срока передачи Квартиры Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит обязательной государственной регистрации.

6.6. С момента передачи Квартиры риски случайной гибели или повреждения Квартиры, а также бремя ее содержания, включая обязанность по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Общего имущества соразмерно доли Участника, переходят от Застройщика к Участнику. С момента передачи Квартиры Участник становится ответственным за его сохранность, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Многоквартирного дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Многоквартирного дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества

и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.7. При передаче Квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. Подписанием настоящего Договора Участник уведомлен о том, что передача Общего имущества Многоквартирного дома вместе с Квартирой по Акту приема-передачи не производится: в соответствии со ст.290 Гражданского кодекса РФ места общего пользования принадлежат участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым ими площадям.

6.9. Подписанием Акта приема-передачи Квартиры обеими Сторонами обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными.

6.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры по причине уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени), предусмотренной действующим законодательством РФ, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

Статья 7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры только при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.2.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи, или одностороннего передаточного акта на Квартиру, право оформления которого возникает у Застройщика в случае, предусмотренном п. 6.4.3. Договора, а если Сторонами заключено дополнительное соглашение в соответствии с п. 6.5. Договора, то Гарантийный срок исчисляется с момента, установленного таким соглашением.

7.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи первой Квартиры в Объекте недвижимости, или одностороннего передаточного акта на Квартиру, право оформления которого возникает у Застройщика в случае, предусмотренном п. 6.4.3. Договора, а если Сторонами заключено дополнительное соглашение в соответствии с п. 6.5. Договора, то Гарантийный срок исчисляется с момента, установленного таким соглашением.

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

7.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Стороны согласовали понятие «разумного срока» как срока, разумно обусловленного необходимыми и достаточными для устранения соответствующего недостатка работами Застройщика, обычно осуществляемыми организациями при проведении аналогичных работ при сравнимых аналогичных обстоятельствах, но в любом случае не менее 10 (Десяти) рабочих дней и не более 2 (Двух) календарных месяцев в зависимости от характера производимых работ.

Статья 8. Ответственность Сторон. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа (оплаты Цены Договора) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. Договор может быть изменен или прекращен (расторгнут) в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ, а также на основании решения суда по иску одной из Сторон, предъявленному в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Застройщиком (отказ Застройщика от исполнения Договора) в случае нарушения Участником порядка оплаты Цены Договора:

- при просрочке внесения платежа в течение более чем 2 (Два) календарных месяца.

8.3.1. В указанном в п.8.3. Договора случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником данного требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Участником (отказ Участника от исполнения Договора) в случае неисполнения Застройщиком обязанности по передаче Помещения в срок, превышающий установленный Договором на 2 (Два) календарных месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При этом, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.5. Во всех остальных случаях неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Статья 9. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником по Договору, и по возмещению убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором, с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для

строительства Многоквартирного дома Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (реконструируемый) на этом Земельном участке Многоквартирный дом. Залог Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

9.2. Застройщик, в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, а также соблюдения п.4 ст.3 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» осуществляет обязательную уплату отчислений (взносов) в "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" до государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, установленном Федеральным законом №218-ФЗ от 29.07.2017 г. "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 10. Особые условия

10.1. Участник вправе уступить права требования по Договору в отношении Квартиры третьему лицу только после уплаты им Застройщику Цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на нового Участника.

О переходе прав требования по Договору в обоих указанных случаях Участник обязан в письменной форме уведомить Застройщика за 10 (Десять) рабочих дней до даты уступки и получить его письменное согласие на совершение таких действий, а после государственной регистрации договора уступки прав требований предоставить Застройщику нотариально заверенную копию такого договора и акта о выполнении финансовых обязательств по нему.

Стороны пришли к соглашению считать данное положение Договора существенным условием, в связи с чем уступка прав требования по настоящему Договору, совершенная в нарушение указанных в данном пункте условий, может быть признана недействительной по иску заинтересованного лица в предусмотренном законодательством порядке.

10.2. Уступка Участником прав по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, указанного в п.6.1. Договора.

10.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

10.4. Обязательства и расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договоров уступки прав требования по Договору третьим лицам, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника с третьими лицами, возлагаются на Участника.

Статья 11. Вступление в силу и срок действия Договора

11.1. Реконструкция Объекта недвижимости осуществляется по утвержденной проектной документации и в соответствии с нормами и правилами строительства, действующими в г. Санкт-Петербурге.

11.2. Настоящий Договор считается заключенным (вступает в силу) с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в г. Санкт-Петербурге, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

12.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

12.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы может быть доказано только письменным подтверждением территориального органа Торгово-Промышленной Палаты РФ или соответствующим правовым, или судебным актом.

12.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) календарных месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафных санкций, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба Сторон.

12.5. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 13. Разрешение споров

13.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем взаимных переговоров. Если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем двусторонних переговоров в течение одного месяца, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в судебные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

Статья 14. Заключительные положения

14.1. Права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, сохраняют силу для правопреемников Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга в письменном виде. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомления об их изменении, засчитываются в надлежащее исполнение обязательств.

14.3. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

14.4. Стороны подтверждают, что они свободны в установлении и определении своих прав и обязанностей в соответствии с настоящим Договором и в определении любых не противоречащих законодательству условий Договора, по состоянию здоровья могут самостоятельно защищать свои права, не страдают заболеваниями зрения и слуха, иными заболеваниями (в том числе психическими расстройствами), препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

В соответствии со ст.1 Гражданского кодекса РФ Стороны подтверждают, что действуют законно, разумно и добросовестно, осведомлены о характере и последствиях совершаемых действий.

14.5. Стороны подтверждают, что заявлений о банкротстве они не подавали, в процедуре банкротства не находятся

14.6. Во всем остальном, что не урегулировано в настоящем Договоре, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр для Застройщика, один для Участника, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав

Приложение № 1 к Договору № _____ от "___" _____ 20__ г.
участия в долевом строительстве Многоквартирного дома

Схема и местоположение Квартиры на плане ___ этажа Многоквартирного дома

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Ростехсистема»

Участник

_____ /Горлачев В.Г./
подпись ФИО

_____/_____
подпись ФИО