

Договор № _____ участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

_____ года

Гражданин Российской Федерации _____, пол - _____,
_____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____
выдан _____ года, код подразделения: _____,
ИНН _____, зарегистрированный по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и

Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ» (ИНН 7802084569,
КПП 781401001, ОГРН: 1027801544308, место нахождения: 197348, Санкт-Петербург,
Богатырский пр., дом 2, лит. А, зарегистрировано решением Регистрационной палаты Мэрии
Санкт-Петербурга № 31502 от 28.12.1995 года, регистрационное свидетельство № 22446
(Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 78 № 000853954, дата
внесения записи 28 октября 2002 года)), в лице _____, действующего на
основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой
стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее –
«Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренные
Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить
_____ по адресу: _____, кадастровый номер земельного
участка: _____ (далее – «Объект»), и после получения
разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику по акту приема-
передачи расположенную в Объекте квартиру (далее – «Квартира») с характеристиками,
указанными в п. 1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором
цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные Договором, а также принять Квартиру
в частную собственность в установленный Договором срок.

1.2. Проектные характеристики Квартиры до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь Квартиры
(без балконов, лоджий): _____ кв. м;
- планируемая жилая площадь Квартиры: _____ кв. м;
- количество комнат: _____ (_____);
- место расположения Квартиры: _____
- строительные оси: _____;
- планируемая общая приведенная площадь Квартиры (включая приведенную
площадь балконов, лоджий): _____ кв. м;
- наличие (отсутствие) отделки Квартиры: _____ (согласно
приложению № 1 к Договору).

Расположение Квартиры в Объекте строительства, характеристики Квартиры и
Объекта строительства отражены в Приложении № 2 к Договору.

Общая площадь Квартиры подлежит уточнению при проведении технической
инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в
эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

- 2.1. Общая цена Договора (без учета п. 2.2. Договора) (далее – «Цена Договора») составляет _____ руб. _____ коп. (_____ руб. _____ копеек).
- 2.2. Стороны договорились, что на основании п. 2 ст. 5 Федерального закона 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» (далее – «Закон») Цена Договора, указанная в п. 2.1. Договора, подлежит изменению:
- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства;
 - на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.
- В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Квартиры и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии), равную _____ руб.
- Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Квартиры используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) менее чем на _____ кв. м, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.
- 2.3. Платежи по Договору, за исключением платежа, указанного в п. 2.4.1. Договора, производятся Дольщиком рублевыми денежными средствами на расчетный счет Застройщика. Обязательства Дольщика по оплате считаются исполненными с момента зачисления рублевых денежных средств на расчетный счет Застройщика.
- 2.4. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора, производится после государственной регистрации Договора и осуществляется Дольщиком в следующем порядке:
- 2.4.1. Внесение частичной оплаты Цены Договора в размере _____ руб. _____ коп. (_____ руб. _____ коп.) Дольщик производит с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Дольщиком в банке, согласованном Застройщиком, в течение **7 календарных** дней с момента подписания Договора на следующих условиях: срок действия аккредитива – 6 (шесть) месяцев с момента открытия; раскрытие аккредитива (платеж по представлению) осуществляется по представлению посредством электронных каналов связи скан-образа оригинала настоящего Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – уполномоченный регистрирующий орган) о государственной регистрации настоящего Договора или по предоставлению копии настоящего Договора, зарегистрированного уполномоченным регистрирующим органом. Оплата в размере, указанном в пункте, осуществляется Дольщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

- 2.4.2. Оплата оставшейся части Цены Договора в размере _____ руб. _____ коп. (_____ руб. ____ коп.) осуществляется путем зачета задатка в порядке и сроки, указанные в п. 6.6. Договора.
- 2.5. В случае необходимости проведения дополнительного финансирования, согласно п. 2.2. Договора, Дольщик обязан осуществить его в течение 15 дней с момента уведомления.
- 2.6. В Цену Договора, указанную в п. 2.1. Договора, входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен Объект, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, к общей площади всех квартир и (или) нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных в Объекте (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Дольщик обязуется:

- 3.1.1. Уплатить Цену Договора в полном объеме, указанном в п. 2.1., 2.2. Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 Договора.
- 3.1.2. Принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры и о сроке ее передачи (в т. ч. и в случае досрочной передачи Квартиры), в пределах срока, указанного в разделе 5 Договора.
- 3.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Квартиры, а также в случае заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. Договора, но не позднее даты, следующей за датой, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, на основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.
- 3.1.4. В день подписания Договора выдать нотариальную доверенность на представителей Застройщика для регистрации Договора в уполномоченном регистрирующем органе, передать Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора в уполномоченном регистрирующем органе, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга и т. д.), необходимые для государственной регистрации Договора в уполномоченном регистрирующем органе.
При неисполнении настоящей обязанности Дольщик лишается права, в случае спора, ссылаться на отсутствие регистрации Договора.
- 3.1.5. В течение 1 дня с момента исполнения пунктов 2.4.1., 6.3. Договора, предоставить Застройщику письменные документы из банка, свидетельствующие об исполнении обязанностей, предусмотренных пунктами 2.4.1., 6.1., 6.3. Договора.
- 3.1.6. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.
- 3.1.7. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего договора.

3.2. Дольщик вправе:

- 3.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры, потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
- 3.2.2. В течение 12 месяцев с момента передачи Квартиры Дольщику, при условии выполнения Дольщиком обязательств по Договору и передачи Застройщику или уполномоченному им лицу всех необходимых документов и оплаты всех необходимых государственных пошлин и сборов, обратиться к Застройщику с просьбой организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на

Квартиру, предоставление на регистрацию которых возложено в силу требований закона на Дольщика. Стоимость услуги по передаче в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, составляет _____ (_____) рублей. Оплата осуществляется на основании отдельно заключаемого договора.

3.3. Застройщик обязуется:

- 3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.
- 3.3.2. Направить Дольщику уведомление о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.
- 3.3.3. В установленные Договором сроки передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи.
- 3.3.4. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте до оформления акта приема-передачи Квартиры, или до заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. Договора, но не более, чем до «31» декабря 2021 года включительно.
- 3.3.5. При условии выполнения Дольщиком необходимых действий, предусмотренных в том числе пунктами 3.1.4. и 3.1.5. Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в уполномоченный регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора.
- 3.3.6. В случае, предусмотренном пунктом 3.2.2. Договора, при условии оплаты услуги по передаче в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.
- 3.3.7. До государственной регистрации Договора в порядке, установленном Законом, произвести оплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд, функции по формированию которого осуществляет Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

3.4. Застройщик вправе:

- 3.4.1. При неявке Дольщика для приемки Квартиры в срок, установленный по условиям Договора, при отказе или уклонении от принятия Квартиры, а также при несовершении необходимых действий для принятия Квартиры, оформить односторонний акт приема-передачи Квартиры (в том числе и в случае досрочной передачи Квартиры).

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО

- 4.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

- 4.3. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества):
- 4.3.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества, Квартиры; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасадной отделки и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т. д.
- 4.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т. д.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

- 5.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Дольщиком обязательств, установленных п.2.4.1 и 2.5 Договора, передает Квартиру Дольщику по акту приема-передачи в срок **не позднее «31» декабря 2021 года**.
- 5.2. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры досрочно до истечения срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 5.1. Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры, Дольщик не вправе уклоняться от приемки Квартиры.
- 5.3. Передача Квартиры Дольщику означает также передачу Дольщику доли в общем имуществе Объекта (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).
- 5.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

6. СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ

- 6.1. Стороны договорились, что в соответствии со ст. 329, 380 Гражданского кодекса РФ, в доказательство заключения Договора и в целях обеспечения исполнения обязательств по Договору Дольщик вносит Застройщику задаток в размере и порядке, предусмотренном настоящим разделом.
- 6.2. Сумма задатка составляет _____ руб. __ коп. (_____ руб. __ коп.). Стороны осознают и подтверждают, что задаток, вносимый Дольщиком в соответствии с настоящим разделом Договора, учитывается в качестве платежа по Договору в соответствии с правилами, указанными в п. 6.6. Договора.
- 6.3. Задаток в размере, указанном в п. 6.2. Договора, вносится Дольщиком с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Дольщиком в банке, согласованном Застройщиком, в течение **7 календарных** дней с момента подписания Договора на следующих условиях: срок действия аккредитива – 6 (шесть) месяцев с момента открытия; раскрытие аккредитива (платеж по представлению) осуществляется по представлению посредством электронных каналов связи скан-образа оригинала настоящего Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – уполномоченный регистрирующий орган) о государственной регистрации настоящего Договора или по предоставлению копии настоящего Договора, зарегистрированного уполномоченным регистрирующим органом.
- 6.4. Стороны договорились, что задаток обеспечивает исполнение обязательств Дольщика, предусмотренных пунктами п. 3.1.1., 3.1.2., а также 3.1.6. Договора до момента передачи Квартиры в порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора. В случае неисполнения Дольщиком обеспеченных задатком обязательств, указанных в настоящем пункте и повлекших расторжение Договора, Застройщик вправе оставить у себя сумму задатка в соответствии с п. 2 ст. 381 Гражданского Кодекса РФ.
- 6.5. Стороны договорились, что задаток обеспечивает также обязательство Застройщика по передаче Квартиры в срок, предусмотренный п. 5.1. Договора, при условии, что нарушение данной обязанности повлекло расторжение Договора.

- 6.6. Стороны договорились, что сумма задатка подлежит зачету в счет оплаты Цены Договора Дольщиком в момент оформления акта приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора, в том числе в случае передачи Квартиры в одностороннем порядке в соответствии с п. 3.4.1 Договора. Стороны не расценивают сумму задатка как платеж по Договору до момента зачета суммы задатка в соответствии с правилами, указанными в настоящем пункте.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки.
- 7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1. Договора, Дольщик выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 7.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик вправе уступить свои права по Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.
- 7.5. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения сроков внесения платежей, указанных в разделе 2 Договора, более чем на два месяца.
В указанном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Дольщику.
В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик в течение 10 дней с момента расторжения передает Дольщику рублевые денежные средства, внесенные Дольщиком в счет исполнения обязательств по частичной оплате Цены Договора в соответствии с п. 2.4.1. Договора. В случае если в течение 10 дней Дольщик в письменном виде не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик зачисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем уведомляет Дольщика.
В случае расторжения Договора, в соответствии с настоящим пунктом, сумма задатка возврату не подлежит.
Право Застройщика расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении Договора по тем же основаниям.
- 7.6. Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:
- 7.6.1. Неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной п. 2.5. Договора, на срок более 30 дней.
 - 7.6.2. Неисполнения обязанности, предусмотренной п. 3.1.2. Договора.
 - 7.6.3. Выполнения Дольщиком самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.
- В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 7.6.1-7.6.3 Договора, Застройщик в течение трех месяцев с момента его расторжения передает Дольщику рублевые денежные средства, внесенные Дольщиком в счет исполнения обязательств по частичной оплате Цены Договора в соответствии с п. 2.4.1. Договора.

В случае расторжения Договора, в соответствии с настоящим пунктом, сумма задатка возврату не подлежит.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. В случае желания Дольщика оформить допуск в Квартиру в период с момента ввода Объекта в эксплуатацию до передачи Дольщику Квартиры по акту приема-передачи, Стороны могут заключить соглашение, регламентирующее порядок доступа и условия доступа в Квартиру, порядок пребывания в Квартире, обустройства Квартиры, организации проведения отделочных работ при необходимости и (или) желании Дольщика в их проведении.
Порядок и правила выполнения Дольщиком отделочных работ указаны в Приложении № 3 к Договору. Переустройство и перепланировка не допускаются. Правила, содержащиеся в Приложении № 3 к Договору, обязательны для Дольщика, в том числе и после получения Квартиры по акту приема-передачи. При расторжении Договора по вине и (или) инициативе Дольщика, в том числе по основаниям, предусмотренным Договором, все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации Дольщику не подлежат. При расторжении Договора по вине или инициативе Дольщика последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.
- 8.2. Самовольная перепланировка или переустройство Квартиры, выполненная Дольщиком до приемки Квартиры по акту приема-передачи, является основанием для расторжения Застройщиком Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат.
- 8.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие её проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.
С момента выдачи уполномоченным органом в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию все риски, связанные с возможностью незавершения строительства, переходят на Дольщика.
- 8.4. Стороны установили, что в случае нарушения Застройщиком требований к качеству, в том числе и в случае если такие недостатки делают непригодным использование Квартиры Дольщиком по назначению, Дольщик вправе воспользоваться полномочиями, предоставленными ему в соответствии с 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», включая право потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
- 8.5. Стороны договорились, что по результатам проведения инвентаризации уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, возможно изменение наименований лоджий и балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (0,5) и балконов (0,3). Указанные изменения не являются недостатками.
- 8.6. Дольщик не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры.

- 8.7. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2. Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, sms-сообщения или иных средств связи по реквизитам Дольщика, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу: <http://www.lenspecsmu.ru/>.
- 8.8. При изменении реквизитов (как то: адрес, № р/счета, телефонов и т. п.) Дольщика он обязан в течение 7 дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Дольщика о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п. 8.7 Договора.
- 8.9. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Дольщик. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Дольщик возмещает их Застройщику. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.
- 8.10. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1. Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 3.3.1. и п. 3.3.3. Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса РФ.
- 8.11. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Приморским районным судом Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.
- 8.12. Принимая во внимание, что Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия Договора распространяются и применяются в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.
- 8.13. Дольщик выражает свое согласие на:
- строительство в границах земельного участка, обременяемого Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);
 - уменьшение земельного участка, обременяемого Договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т. д. земельного участка, обременяемого Договором;
 - прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. земельного участка, обременяемого Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;
 - сдачу в аренду (в т. ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;
 - последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство

(расположен) Объект.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора.

В случае если на земельном участке, образованном, в том числе на условиях настоящего пункта, расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок, указанной в п. 2.6. Договора, определяется из соотношения общей площади Квартыры к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

8.14. Обязательства Застройщика по Договору обеспечиваются:

- залогом в порядке, предусмотренном Законом;
- задатком, в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора.

8.15. В случае осуществления оплаты в соответствии с пунктом 2.4.1. Договора и внесения задатка в соответствии с пунктом 6.3. Договора с использованием одного аккредитива, учет поступающих при раскрытии аккредитива денежных средств осуществляется Застройщиком в соответствии с разделами 2 и 6 Договора соответственно.

8.16. Подписание Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, Акционерным обществом «Центральное управление недвижимости», Акционерным обществом «Группа компаний «Эталон», организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством, в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Дольщик предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

- 9.1. Стороны Договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 9.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. При переводе денежных средств на расчетный счет платежным поручением Дольщик указывает в банковском платежном поручении номер, дату и общую сумму Договора.
- 10.2. Все дополнения, изменения и приложения к Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими Сторонами.
- 10.3. Дольщик уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбран один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Дольщик поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте, в соответствии с требованиями законодательства, будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Дольщику необходимо, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.
- 10.4. Договор составлен в _____ экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Дольщик подтверждает, что все условия Договора согласованы с ним индивидуально.
- 10.5. С момента подписания Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению Договора, утрачивают силу.
- 10.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством.
- 10.7. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4. и (или) 3.1.5. Договора, либо действий (бездействий) Дольщика, влекущих невозможность обращения в регистрирующий орган для регистрации Договора, Договор является незаключенным.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК

Квартира без отделки

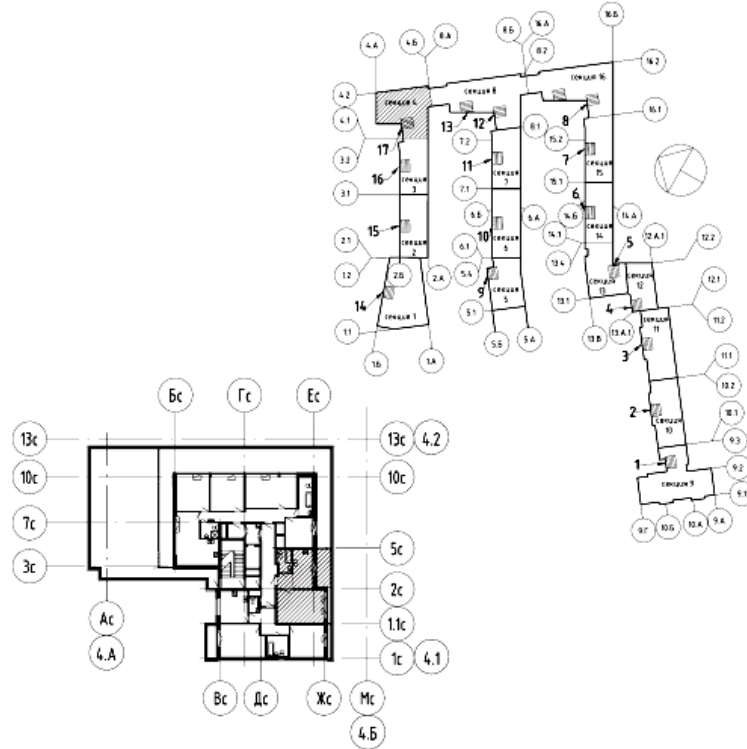
1. Стены наружные, выполненные из монолитного железобетона, пустотелый керамический кирпич, газобетон – по проекту.
2. Откосы оконные, дверные – без отделки.
3. Стены внутренние и перегородки – без затирки.
4. Потолки монолитные железобетонные – без затирки.
5. Полы во всех помещениях – стяжка по проекту.
6. Подоконники не устанавливаются.
7. Выполняется установка входных дверных блоков по проекту.
8. Остекление балконов (лоджий) по проекту.
9. Полы на лоджиях (балконах) – без стяжки.
10. Отопление – установлены радиаторы, по проекту.
11. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
12. Гидроизоляция в санитарных узлах – по проекту.
13. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
14. Полотенцесушители электрические, не устанавливаются.
15. Водоснабжение – квартирная разводка сетей не предусмотрена.
Проектом может быть предусмотрена закольцовка водоснабжения с выполнением труб под потолком (в коридорах, санузлах).
16. Электроснабжение – разводка по квартире с установкой розеток и выключателей, по проекту.
17. Радиоточка – по проекту.
18. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту.

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Лист 1)
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Схема расположения квартиры на этаже:

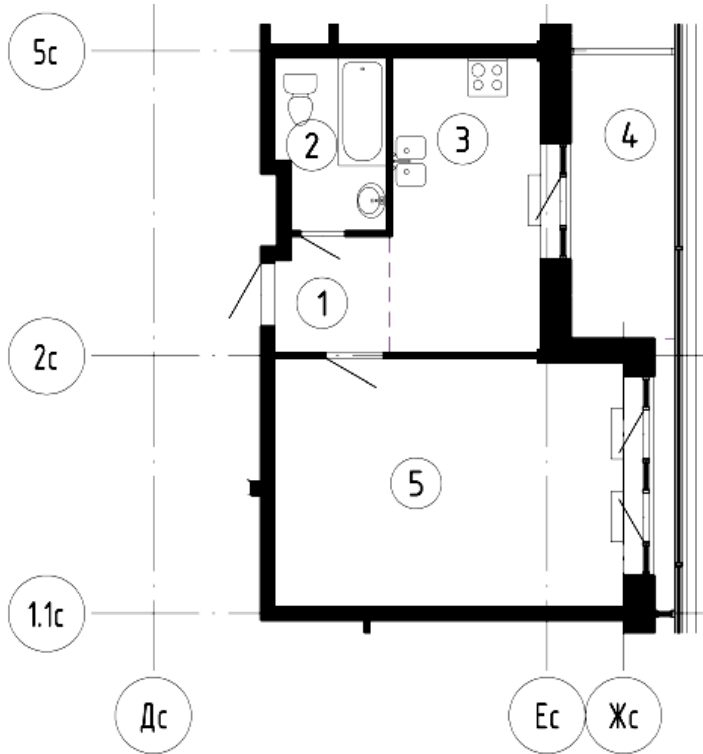


Проектные характеристики Объекта (многоквартирного дома)

1	Вид	
2	Назначение	
3	Количество этажей	
4	Общая площадь	
5	Материал наружных стен	
6	Материал поэтажных перекрытий	
7	Класс энергоэффективности	
8	Сейсмостойкость	

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Лист 2)
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Проектные характеристики квартиры (жилого помещения)



ИДН	
Тип квартиры	
Этаж	
Оси	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1	Коридор		
2	Санузел		
3	Кухня		
4	Терраса		
5	Комната		

Указанные характеристики Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ.
ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.

Лица, привлекаемые Дольщиком для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – «работ») должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Дольщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.

При нарушении привлеченными Дольщиком лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Дольщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Дольщиком лицами владельцам иных квартир.

Дольщик и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2. часы;
- соблюдать тишину в обеденный перерыв, нерабочее и ночное время;
- не причинять беспокойства жильцам;
- предварительно согласовывать с управляющим домовладения (иными уполномоченными лицами) доставку в Квартиру оборудования и строительных материалов (далее – «стройматериалы») или вывоз из Квартиры строительного мусора;
- производить ежедневную уборку, вывоз и утилизацию строительного мусора в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.

2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.

3. Дольщик выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т. п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т. п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т. п.).

4. Остекление балконов (лоджий) Квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией.

5. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – «перепланировка»), указанные в п. 6., 7., 8., могут проводиться только после оформления права собственности Дольщика на Квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Дольщик представляет им: заявление о перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации; правоустанавливающие документы на Квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки Квартиры; технический паспорт на Квартиру.

6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры.

Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов, освидетельствование скрытых работ прокладки фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист; пояснительную записку проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительную записку проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатационной (управляющей) организацией и электроснабжающей организацией. При этом Дольщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, электроснабжающей организацией, уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами. В случае необходимости установки в Квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т. п.) необходимо получить соответствующее согласование в уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Дольщик предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

9. Дольщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Дольщиком нарушения, связанные с перепланировкой Квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство, в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ, является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК
