

**ДОГОВОР № Я-_____/_____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дом на Ярославском», ИНН 7842125236, КПП 784201001, зарегистрированное 09.01.2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177847000198, место нахождения: 191123, Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 39, лит В ,помещение 123, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Котляра Рустэма Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол – _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован(а): _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

Основные понятия:

1) Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Дом на Ярославском», имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее по тексту – Закон), для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного Разрешения на строительство № № 78-003-0391-2017, выданного от 09.08.2017 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

2) Дольщик - участник долевого строительства;

3) Многоквартирный дом – строящийся многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Ярославский проспект, дом 31, литера Б, кадастровый номер 78:36:0005321:2. Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании документов, указанных в п. 1.8. настоящего Договора.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Назначение – жилое и нежилое.

Количество этажей - 6.

Общая площадь – 4 605,00 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал поэтажных перекрытий Объекта – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности Объекта – В (высокий)

Класс сейсмостойкости Объекта – Сейсмическая активность 5 баллов в соответствии с СП 14.13330.2018.

4) Объект долевого строительства (Объект или квартира) - жилое помещение (квартира), указанное в п. 1.2 настоящего Договора, подлежащее передаче Дольщикам после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Дольщиков;

5) Общее имущество – общие помещения в многоквартирном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также: 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 и иное имущество, в соответствии с действующим законодательством, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме;

6) Земельный участок – участок общей площадью 0,1166 га, с кадастровым номером 78:36:0005321:2, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Ярославский проспект, дом 31, литера Б, назначение - земли населенных пунктов (для размещения жилого дома (жилых домов)), на котором осуществляется строительство многоквартирного дома. Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании Соглашения о перемене лица в обязательстве от 11.01.2017г. по Договору купли-продажи объектов недвижимости от 01.07.2016г., рег.номер: № 78:36:0005321:2-78/039/2017-1 от 29.03.2017 г. Государственная регистрация права собственности произведена Управлением Федеральной

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору, Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать участнику долевого строительства (Дольщику) Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить цену, обусловленную Договором и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности квартира (Объект), имеющая следующие основные характеристики (рассчитанные с учетом соответствующих понижающих коэффициентов):

Местонахождение Объекта (квартиры)	
Назначение	жилое
Строительный (условный) номер квартиры	
Строительные оси	
Тип квартиры	
Количество комнат/площадь комнат (кв. м.)	
Этаж	
Количество, вид балконов/террас/лоджий	
Площадь балконов/террас/лоджий (кв. м.)	
Площадь балконов/террас/лоджий с соответствующим понижающим коэффициентом (для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для террас - 0,3) (кв. м.)	
Помещения вспомогательного назначения	
Общая площадь по проекту или проектная площадь (сумма всех площадей, включая площадь балкона/лоджии/галереи с соответствующим понижающим коэффициентом) (кв. м.)	
Общая площадь (по проекту) (кв. м.)	
Жилая площадь (по проекту) (кв. м.)	

Оплата Дольщиками долевого взноса в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на данный Объект долевого строительства.

Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров, произведенных уполномоченным лицом при выполнении кадастровых работ.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане многоквартирного дома приведено в Приложении № 1 к настоящему Договору (выделено рамкой красного цвета).

1.3. Характеристики Объекта приведены в Приложении № 2 «Характеристики Объекта долевого строительства» к настоящему Договору.

1.4. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства, Дольщик приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Доля Дольщиков в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права на квартиру иным лицам не переданы, не заложены, не арестованы, иным образом не обременены.

1.6. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – регистрирующий орган) при предъявлении Дольщиком на государственную регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.7. Квартира передается Дольщику в соответствии с требованиями, указанными в Приложении № 2 к Договору.

1.8. Застройщик вправе привлекать денежные средства Дольщика на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № Разрешение на строительство № 78-003-0391-2017 от 09.08.2017г. выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;
- Соглашения о перемене лица в обязательстве от 11.01.2017г. по Договору купли-продажи объектов недвижимости от 01.07.2016г. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005321:2 зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 29.03.2017 года, номер регистрации 78:36:0005321:2-78/039/2017-1;
- Заключение № 22/2019 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1, 2 статьи 3, статьям 20 и 21 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", выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга «11» апреля 2019 года;
- Проектная декларация и иная информация, подлежащая в соответствии с действующим законодательством размещению Застройщиком, размещена на официальном сайте Застройщика: www.yaroslavskiy31.ru и/или в единой информационной системе жилищного строительства.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

- 2.1.1. Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с требованиями Договора, утвержденной проектной документации, технических и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями.
- 2.1.2. Информировать Дольщика о ходе строительства Объекта посредством размещения информации на официальном сайте Застройщика и/или в единой информационной системе жилищного строительства.
- 2.1.3. После окончания строительства обеспечить получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 2.1.4. Направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче в порядке, предусмотренном Договором.
- 2.1.5. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в предусмотренные Договором сроки.
- 2.1.6. Нести иные обязанности в соответствии с настоящим Договором и требованиями действующего законодательства.

2.2. Дольщик обязан:

- 2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, при этом Дольщик за свой счет несет расходы, связанные с перечислением Застройщику денежных средств.
- 2.2.2. Принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.
- 2.2.3. До подписания Акта приема-передачи осуществить осмотр квартиры, исполнить все финансовые обязательства по Договору и произвести сверку взаиморасчетов по Договору с подписанием соответствующего Акта сверки.
- 2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей в результате действий Дольщика Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе, приборов учёта), иных объектов долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, со дня подписания с Дольщиками Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора.
- 2.2.5. Нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества многоквартирного дома, производить оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру. При этом обязательство, указанное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.
- 2.2.6. Дольщик вправе принимать участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме (проводимом в очной, либо заочной форме) с целью выбора способа управления многоквартирным домом.
- 2.2.7. Дольщик не вправе производить перепланировку и переоборудование (в т.ч., перенос или снос перегородок, дверных проёмов, изменение мест расположения сан. узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка и т.д.) в Объекте без согласования этого с Застройщиком, путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента регистрации права собственности Дольщиков на Объект долевого строительства.

Дольщикам рекомендуется не производить указанные действия после приёмки Объекта и до момента регистрации права собственности на Объект, без официального согласования перепланировки и

переоборудования в уполномоченных органах, во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также, во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщикам в регистрации их права собственности на Объект долевого строительства, в связи с нарушением указанных рекомендаций, Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки, переоборудования или реконструкции квартиры, Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Объект после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.3. Принимая во внимание ст. 421 Гражданского кодекса РФ и в соответствии с п.2. ст. 382 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты долевого взноса по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства – нового Дольщика в порядке, установленном действующим законодательством. При этом уступка прав требований по договору с одновременным переводом долга допускается только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. Согласование застройщика на уступку прав с одновременным переводом долга по Договору является правом, а не обязанностью Застройщика.

Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Дольщиком и лицом, принимающим права и обязанности Дольщика по Договору.

Замена Дольщика по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном действующем законодательством, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку прав требования по неустойке и иным штрафным санкциям, согласно действующему законодательству, без предварительного письменного согласия Застройщика. Несоблюдение условий о предварительном письменном согласии Застройщика, влечет недействительность договора уступки.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА (ДОЛЕВОЙ ВЗНОС)

3.1. Цена настоящего Договора (размер долевого взноса, подлежащего уплате Дольщиком на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика) составляет сумму в размере **цена цифрами (цена прописью) рублей _____ копеек.**

3.2. Дольщик оплачивает, указанную в п. 3.1. Договора сумму, путем внесения долевого взноса в порядке и сроки, установленные Графиком оплаты (Приложение № 3 к настоящему Договору).

Банковские реквизиты Застройщика для совершения платежей по Договору:

ИНН 7842125236 КПП 784201001

р/сч р/с 40702810190550001964

Дополнительном офисе «Центральный» ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

Код ОКПО банка: 09804728

3.3. Оплата долевого взноса по Договору может быть произведена Дольщиком любым возможным не противоречащим действующему законодательству способом, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств в счет оплаты долевого взноса по Договору на расчетный счет Застройщика одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон в указанные в Договоре сроки, но в любом случае не ранее даты заключения (даты государственной регистрации) Договора. Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика.

3.4. Если по результатам обмеров квартиры, произведенных при выполнении кадастровых работ по завершении строительства многоквартирного дома, ее площадь (сумма всех площадей, включая площадь балкона/лоджии/галереи с соответствующим понижающим коэффициентом) будет отличаться от площади

квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, более, чем на 0,5 % общей проектной площади, как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между общей площадью по проекту (пункт 1.2. Договора) и фактической площадью квартиры (сумма всех площадей, включая площадь балкона/лоджии/галереи с соответствующим понижающим коэффициентом) по результатам кадастровых работ. Если отклонение общей проектной площади объекта (указанной в п. 1.2. настоящего Договора) от фактической общей площади объекта (сумма всех площадей, включая площадь балкона/лоджии/галереи с соответствующим понижающим коэффициентом) по завершении строительства многоквартирного дома без учета понижающих коэффициентов не превышает 0,5 % общей проектной площади Объекта, то перерасчет долевого взноса не производится.

Исключительно для целей перерасчета размера долевого взноса по правилам, предусмотренным настоящим пунктом Договора, применяется следующий порядок:

- стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта определяется как отношение общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, к общей проектной площади Объекта долевого строительства (сумма всех площадей, включая площадь балкона/лоджии/галереи с соответствующим понижающим коэффициентом), указанной в пункте 1.2 настоящего Договора,

- сумма денежных средств, подлежащих возврату либо доплате, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта на отклонение общей площади.

Если отклонение общей площади превышает 0,5 %, Стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат либо доплату за всю величину отклонения общей площади, в течение 30 дней с момента получения результатов обмеров (кадастровых работ), но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления Застройщика о необходимости произвести окончательный расчет. В любом случае, Дольщик обязан осуществить доплату за фактическое увеличение площади квартиры до дня подписания Акта-приема передачи.

3.5. Дольщик не имеет права требовать передачи квартиры до полной оплаты долевого взноса, а также до осуществления доплаты за фактическое увеличение площади квартиры (при его наличии). До полного исполнения Дольщиком финансовых обязательств по Договору Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи квартиры и не несет ответственность за просрочку передачи квартиры, установленную Законом.

3.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств долевого взноса Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.7. Стороны признают, что общий размер долевого взноса, указанный в пункте 3.1. Договора, состоит из двух частей: целевого взноса на строительство в размере 85% от Цены договора и вознаграждения Застройщика за организацию процесса строительства в размере 15%.

3.8. Застройщик обязуется использовать средства целевого взноса Дольщика на строительство многоквартирного дома. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве целевого взноса по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме целевого взноса Дольщика по Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство многоквартирного дома в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству многоквартирного дома, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройства прилегающей территории и иных работ, необходимых для ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а также на иные цели в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства. Денежные средства, оставшиеся после окончания строительства многоквартирного дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами (экономия Застройщика), остаются в распоряжении Застройщика и являются его дополнительным вознаграждением.

3.9. Размер долевого взноса (цена договора), установленный пунктом 3.1. Договора, порядок, сроки уплаты долевого взноса, могут быть изменены по обоюдному письменному соглашению сторон. В ином случае, размер долевого взноса (цена договора), порядок, сроки уплаты, являются окончательным и согласованным на весь период действия Договора, за исключением перерасчета, предусмотренного настоящим разделом Договора в связи с изменением фактической площади квартиры.

4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Предполагаемый срок окончания строительства Объекта в соответствии с Разрешением на строительство: не позднее «09» августа 2020 г. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи не позднее «30» ноября 2021 года, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации квартиры.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки квартиры.

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи квартиры, указанного в пункте 4.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично или его представителю под расписку. Дольщик считается получившим уведомление об окончании строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Дольщика по адресу, указанному в Договоре.

4.3. Дольщик в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление обязан приступить к приемке Объекта, в указанный срок - осмотреть квартиру с участием представителя Застройщика и подписать Акт осмотра квартиры. При отсутствии несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, Дольщик обязан подписать Акт осмотра квартиры без замечаний по качеству в день осмотра квартиры.

4.4. Дольщик обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре квартиры несоответствий квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают квартиру непригодной для проживания, Дольщик должен подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра и указать исчерпывающий перечень недостатков. Выявленные при осмотре квартиры недостатки, не связанные с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не являются основаниями для отказа от приемки квартиры и не подписания Акта приема-передачи. Дольщик вправе требовать устранения таких недостатков в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

4.5. Дольщик обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры.

4.6. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче было направлено Дольщику в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры.

4.7. Недостатки, указанные в Акте осмотра квартиры, которые делают квартиру непригодной для проживания, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок. Последующая приемка квартиры Дольщиком проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в первом Акте осмотра квартиры. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре квартиры недостатки, не указанные в первом Акте осмотра квартиры, не являются основаниями для отказа в приемке квартиры и не подписания Акта приема-передачи квартиры.

Застройщик уведомляет Дольщика об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра квартиры любым из перечисленных способов: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по номеру телефона, адресу электронной почты, указанным в Договоре. Дольщик обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления и подписать Акт осмотра квартиры в тот же день. Дольщик обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры.

В случае нарушения Дольщиком срока для повторного осмотра квартиры после устранения недостатков, Дольщик считается уклоняющимся от приемки квартиры. В этом случае Застройщик вправе на свое усмотрение создать комиссию или привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица или комиссии подлежат возмещению Дольщиком.

4.8. При уклонении Дольщика от принятия квартиры и/или при его отказе от принятия квартиры, Застройщик в соответствии с Законом, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Дольщику заказным письмом направляется уведомление о передаче квартиры в одностороннем порядке, с приложением одностороннего Акта приема-передачи, инструкции по эксплуатации квартиры.

4.9. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком порядка и сроков приемки квартиры, установленных настоящим разделом Договора или ввиду невнесения Дольщиком полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

4.9. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в пункте 4.1. 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств, принятых на себя по Договору в соответствии с действующим законодательством. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону в письменном виде. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома подтверждает соответствие многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Комплектность и качество Объекта считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в проектной документации.

6.3. Стороны допускают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения такой площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение фактической площади квартиры от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

План квартиры, указанный в Приложении № 1 к Договору, является информативной и видовой схемой из проектного решения, указывающей расположение квартиры по осям в многоквартирном доме.

6.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 6.3. Договора.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным нормативно-правовыми актами.

6.6. Для предъявления требований по качеству квартиры устанавливается гарантийный срок, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи квартиры по первому передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в данном многоквартирном доме.

Гарантийный срок оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Назначенный Дольщиком срок устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с момента признания случая гарантийным.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и иных обязательных при эксплуатации требований. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита, иных приборов учета.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, в том числе, условий возврата внесенных по Договору денежных средств, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации.

7.2. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, Застройщик вправе удержать из суммы долевого взноса, подлежащей возврату Дольщику, сумму в размере 5 (пяти) % от общего размера долевого взноса по Договору в качестве оплаты расходов, фактически понесенных Застройщиком при заключении и исполнении Договора.

7.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного пунктом 3.1. Договора, в сроки, указанные в Договоре:

- если установлено внесение платежа единовременно - при просрочке внесения платежа более чем на два месяца;

- если установлено внесение платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях и в порядке, установленных Законом.

7.5. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, либо в указанный срок Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру, указанную в пункте 1.2. Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. В соответствии с действующим законодательством земельный участок, на котором ведется строительство многоквартирного дома, а также сам строящийся многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства многоквартирного дома 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.

8.3.2. Уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд).

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

8.5. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Все споры и разногласия по Договору стороны будут пытаться разрешить путем переговоров.

8.7. Дольщик обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направления заказным письмом с уведомлением о вручении. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.

8.8. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Дольщик дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Дольщика, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Дольщика являются надлежащими.

8.9. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в многоквартирном доме;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм;
- изменение места размещения вентиляционных каналов и шахт, без изменения количества вентиляционных каналов и шахт, а также без изменения площади квартиры;
- изменение места расположения инженерных сетей.

8.10. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Дольщику, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:

- применительно к уведомлению о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче - день передачи уведомления Дольщику лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

- применительно к другим условиям Договора - день передачи уведомления Дольщику лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или действующим законодательством.

8.11. Дольщик подписанием Договора дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с использованием средств автоматизации. Целью обработки служит исполнение Застройщиком обязательств по договору долевого участия.

Об ответственности за достоверность представленных сведений Дольщик предупрежден.

Согласие на обработку персональных данных действует на период действия Договора. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

8.12. Дольщик подписанием настоящего Договора дает свое согласие Застройщику на образование земельных участков под размещение объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры,

элементов благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию и в иных целях из принадлежащего ООО «Дом на Ярославском» на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005321:2 по адресу: г. Санкт-Петербург, Ярославский проспект, дом 31, литера Б, на котором ведется строительство Объекта, в том числе в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения вышеуказанного земельного участка, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, а также прямо выражает свое согласие на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005321:2 в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта, на распоряжение (в том числе на отчуждение, передачу в пользование третьим лицам) Застройщиком вновь образованными земельными участками, на которых не находится строящийся/построенный многоквартирный дом, любым способом в пользу любого лица на условиях по усмотрению Застройщика, на совершение ООО «Дом на Ярославском» любых необходимых действий для государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005321:2, последующей государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога на вновь образованные (измененные) земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости, на замену в соответствии со ст. 345 Гражданского кодекса РФ залога земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005321:2, возникшего на основании настоящего Договора, и на осуществление всех действий, необходимых для замены предмета залога, возникшего на основании настоящего Договора.

Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. Оформление дополнительных документов, подтверждающих настоящее согласие Дольщика, не требуется.

Дольщик уведомлен Застройщиком и выражает свое согласие с тем, что вновь образованные земельные участки, за исключением земельного участка под многоквартирным домом, не подлежат передаче Дольщику в составе общего имущества в многоквартирном доме.

В случае, если регистрирующим органом или иным органом/лицом будет затребовано отдельное согласие Дольщика, последний обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного запроса Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных (иного) земельных (-ого) участков (-ка) из земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, залог в обеспечение обязательств Застройщика распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится строящийся/построенный на этом земельном участке многоквартирный дом.

8.13. В целях подключения многоквартирного дома к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Дольщик подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома и созданных за счет средств Дольщика ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим), либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства многоквартирного дома, как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

8.14. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Предложения по изменению условий Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок с даты получения одной из сторон предложения об изменении условий Договора. Изменения в Договор вносятся в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительных соглашений.

8.15. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – для Застройщика, два – для Дольщика и один экземпляр – для регистрирующего органа.

- К настоящему Договору имеются три Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:
- Приложение № 1 – План квартиры, местоположение квартиры на плане многоквартирного дома.
 - Приложение № 2 – Характеристика Объекта долевого строительства.
 - Приложение № 3 – График оплаты долевого взноса.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	Дольщик:
<p>ООО «Дом на Ярославском» Юридический адрес: 191123 Санкт-Петербург, ул.Радищева, д.39, лит. В, пом.123 ИНН 7842125236 КПП 784201001 ОГРН 1177847000198 ОКАТО 40298564000 ОКПО 06212476 р/с 40702810190550001964 Дополнительном офисе «Центральный» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790 БИК 044030790 Код ОКПО банка: 09804728</p> <p>Генеральный директор _____/Котляр Р.Н./ М.п.</p>	<p>Фамилия Имя Отчество Гражданство - _____ Пол - _____ Дата рождения - _____ года. Место рождения: _____ Паспорт: _____ Выдан: _____ Дата выдачи: _____ года Код подразделения: _____ Зарегистрирован: _____ Почтовый адрес: _____ Телефон E-mail: _____</p> <p>_____/_____/_____</p>

Приложение № 1
к договору участия
в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№ Я-__/_ от __.__.____ г.

План квартиры, местоположение квартиры на плане многоквартирного дома

Квартира, в целях ее идентификации, обозначается на плане рамкой красного цвета.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, в Квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, направление открытия дверей могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Указанные характеристики Квартиры являются проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Дольщик

Генеральный директор

_____/Котляр Р.Н./
М.п.

_____/ФИО/

Приложение № 2
к договору участия
в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№ Я-___/___ от __.__.____ г.

**Характеристика
Объекта долевого строительства**

По окончании строительства многоквартирного дома, подтверждённого Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, квартира соответствует утвержденному рабочему проекту и передаётся Дольщику без отделки, по акту приёма – передачи, в следующем техническом состоянии, со следующими характеристиками и оборудованием:

Характеристики Квартиры указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики Квартиры могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Дольщик

Генеральный директор

_____ /Котляр Р.Н./

_____ /ФИО

М.п.

Приложение № 3
к договору участия
в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№ Я-___/___ от __.__.____ г.

График оплаты долевого взноса

1. Размер долевого взноса, подлежащего уплате Дольщиком на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика, составляет сумму в размере **цена цифрами (цена прописью) рублей _____ копеек.**

1.1. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства на момент подписания договора определена в размере **цена цифрами (цена прописью) рублей _____ копеек.**

2. Дольщики перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика в следующих размерах и в сроки:

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа в рублях	Комментарии/способ оплаты
1	2	3	
И Т О Г О:			

Застройщик
Генеральный директор

_____/Котляр Р.Н./
М.п.

Дольщик

_____/ФИО./