

ДОГОВОР №К
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГК «Мегаполис», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», ИНН 7805663500, юридический адрес: 198255 г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, 52, корпус 1, литер Б, помещение 16Н, зарегистрированное Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1147847389150, Свидетельство о государственной регистрации (бланк серия 78 № 009176604) в лице Директора Хребтова Виталия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**»,

руководствуясь Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г., далее по тексту «Закон № 214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом (далее – Объект) по адресу: «Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Щеглово» кадастровый номер 47:07:0957004:1190», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Дольщику объект долевого строительства - жилое помещение в Объекте: _____ квартира, общей площадью _____ кв.м., проектной площадью _____ кв.м., включающую площадь балконов и/или лоджий _____ кв.м., расположенную на _____ этаже, этажной секции № _____, многоквартирного дома № _____ (Этап строительства № _____), имеющую условный №К _____ в строительных осях: _____ (далее – Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

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

1.2. Технические характеристики и описание Объекта и Квартиры указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта указано в Приложении № 2 к Договору.

1.4. План квартиры указан в Приложении №4 к Договору.

1.5. Право собственности Дольщика на Квартиру, а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- договора купли-продажи земельного участка № 01/2015 от «05» августа 2015 г., свидетельство о государственной регистрации права собственности серия №47- 47/012-47/012/041/2015-691/2 от «17» августа 2015 г.;

- разрешения на строительство № 47-RU47504311-120К-2016 от «07» сентября 2016 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

- Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, /размещенной в сети Интернет на сайте <http://prosheglovopark.ru/>.

1.7. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.1.настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ;

1.8. По соглашению Сторон Застройщик выполняет в квартире отделочные работы, перечисленные в Приложении № 1 к Договору. Стоимость отделочных работ включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком в соответствии с п. 2.1. Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора (долевой взнос) составляет сумму в размере: _____ (_____) рублей **00 копеек, НДС не облагается.**

2.2. Расчетная цена одного квадратного метра общей площади Квартиры составляет _____ (_____) рублей **00 копеек (НДС не облагается)**, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.8. Договора.

2.3. Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и включают в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.4. Участник долевого строительства обязан внести Долевой взнос, указанный в п.2.1. Договора, в сроки согласно Приложению №3 настоящего договора.

2.5. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 2.6., 2.7. Договора.

2.6. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Квартиры на 1 кв. м. и более;
- внесения изменений в порядок оплаты цены настоящего Договора;
- внесения изменений в характеристику Квартиры по согласию Сторон;
- в соответствии с п. 2.13. Договора.

2.7. В случае увеличения общей площади Квартиры на 1 кв. м. и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Дольщик обязуется уплатить Застройщику соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, до подписания Акта приёма-передачи Квартиры. Изменение общей площади Объекта для расчётов не принимается. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации от соответствующей площади Квартиры.

2.8. В случае уменьшения общей площади Квартиры на 1 кв. м. и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик обязуется вернуть Дольщику соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры,

указанной в п.2.2. Договора, в трёхмесячный срок с даты получения от Дольщика соответствующего письменного требования.

2.9. Уведомление об изменении цены Договора в соответствии с п.п. 2.5., 2.6., 2.7. Договора направляется Застройщиком в адрес Дольщика, указанный Дольщиком в разделе Договора «Реквизиты сторон», и считается полученным им по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты такого направления.

2.10. Дольщик обязан внести Долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к Договору.

2.11. Оплата цены Договора в соответствии с настоящим разделом Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика или любым другим способом, не запрещённым на территории Российской Федерации, в срок, предусмотренный Договором. При этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесения денежных средств в кассу Застройщика.

2.12. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно. По соглашению Стороны могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

2.13. Стоимость проведения Застройщиком работ по остеклению балкона (лоджии), входящего в состав Квартиры, входит в цену Договора, предусмотренную п. 2.1. Договора.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Срок ввода объекта в эксплуатацию – **3 квартал 2018 года.**

3.2. Срок передачи Квартиры Дольщику – в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, передача осуществляется по Акту приёма-передачи, при условии выполнения Дольщиком всех обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.

3.3. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приёмка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным Договором. При уклонении Дольщика от такой досрочной приёмки наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором.

3.4. В случае продления уполномоченными государственными органами сроков окончания строительства согласно разрешительной документации до даты, наступающей позднее даты, указанной в пункте 3.3. Договора, то Квартира подлежит передаче Дольщику не позднее шести месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Квартиры Застройщиком до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, при этом Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в Договоре. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в Договоре срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приемке с указанием времени, места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки квартиры) в срок не позднее двух месяцев с момента полной оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

3.6. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи.

3.7. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан передать Квартиру в установленные Договором сроки.

3.8. Застройщик не позднее чем за месяц до предусмотренной Договором даты передачи Квартиры, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, обязан направить Дольщику по почте

заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу в разделе Договора «Реквизиты сторон», или вручить Дольщику лично либо его представителю под расписку уведомление о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче.

3.9. К уведомлению о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче прилагается расчет изменения площади Квартиры и цены Договора, составленный в соответствии с разделом 2 Договора.

3.10. Дольщик с момента получения Сообщения о готовности к передаче Квартиры и до момента приемки Квартиры обязан:

- перечислить на счет и/или внести в кассу Застройщика Долевой взнос в размере и порядке, установленном Договором, если данные обязательства не были исполнены;
- произвести расчеты, связанные с изменением (уточнением) площади Квартиры и проведением работ по остеклению балкона/лоджии (раздел 2 Договора), на основании Расчета изменения площади Квартиры и цены Договора.

3.11. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Квартиры если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п.3.8. Договора, но Дольщик получит указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры.

3.12. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения. Днём получения уведомления Дольщиком является: день передачи уведомления Дольщику лично либо его представителю под расписку; день, определяемый по оказанию услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.13. Согласно п.5 ст.8, п.п.1 и 2 ст.7 Закона РФ №214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Квартиры, под которыми понимаются недостатки, указанные в п. 4.6. Договора. Соответствующие замечания фиксируются Дольщиком в Акте осмотра Квартиры с указанием перечня существенных нарушений требований к качеству передаваемой Квартиры, препятствующих использованию ее по назначению, со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты.

3.14. При этом, согласно п.2 и 3 ст.720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

3.15. Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней после устранения указанных в Акте осмотра недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, либо иным способом связи (в т.ч. смс-информирование по номеру телефона Дольщика, указанному в реквизитах настоящего Договора).

3.16. В случае обнаружения при осмотре Квартиры незначительных недостатков строительства (за исключением недостатков, указанных в п. 4.6. Договора) Дольщик принимает Квартиру по Акту приема-передачи, при этом стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков, в котором Дольщик указывает мотивированный перечень недостатков Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты. Срок устранения недостатков определяется Застройщиком с учетом характера подлежащих устранению недостатков и не может составлять более 60 (шестидесяти) рабочих дней. По устранении недостатков Стороны оформляют двусторонний акт.

3.17. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный п. 3.12. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (в т.ч. по основаниям наличия незначительных

дефектов строительства, которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению и не являются недостатками, определенными в п. 4.6. Договора) Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний акт составляется в случае:

- если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче;

- если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу;

- если Дольщик присутствовал на осмотре Квартиры, но не подписал Акт приема-передачи по причинам наличия в Квартире недостатков, которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению и не являются недостатками, определенными в п. 4.6, настоящего Договора.

3.18. Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи на следующий день с момента наступления события, указанного в п. 3.12. Договора (т.е. истечения срока, определенного Застройщиком для приемки Дольщиком Квартиры). При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг, налоговых платежей, расходов на содержание общего имущества Объекта и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего Акта.

3.19. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом или Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных п. 3.12. Договора.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям, при этом Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

4.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, отдельных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

4.3. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе последовательно потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в дополнительно согласованный срок;
- соразмерного сумме устранения недостатков уменьшения цены выполненных работ по Договору;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.5. Письменный вызов Дольщиком представителя Зас тройщика при обнаружении недостатков для составления соответствующего двустороннего Акта обязателен.

4.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в п.3 ст.7 и п.п. 3 п.1 ст.9 Закона РФ №214-ФЗ, а также под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в п. 4.7. Договора;

- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещением жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

4.7. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры более чем на 5% от общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору.

4.8. Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры и Объекта изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в том числе его этажность, в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. При формулировании условий настоящего пункта Стороны исходят из того обстоятельства, что согласно п. 2 ст.21 ФЗ РФ №214-ФЗ Дольщик вправе в любое время ознакомиться с проектной документацией строящегося Объекта, а также всеми внесенными в нее изменениями, письменно известив Застройщика о своем желании ознакомиться с проектной документацией не ранее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты такого ознакомления.

4.9. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.10. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

4.11. Гарантийный срок отдельных работ, материалов, оборудования (не являющегося инженерным или технологическим) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их исполнителем (изготовителем), соответствует гарантийному сроку, установленному исполнителем (изготовителем).

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

5.1.2. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.4. В порядке, предусмотренном Договором, уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи.

5.1.5. Передать Долящику Квартиру по Акту приема-передачи, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам, при условии выполнения Долящиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.

5.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней с момента получения такого разрешения.

5.2. Долящик обязан:

5.2.1. Уплатить цену Договора в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

5.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в срок, предусмотренный Договором.

5.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

5.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра, отражающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра дефектов и/или недоделок Долящик обязан принять Квартиру в течение 10 (Десяти) дней со дня получения соответствующего уведомления.

5.2.5. Нессти все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с условиями Договора.

5.2.6. Нессти все расходы по содержанию Квартиры и Объекта со дня передачи Квартиры в порядке установленном законодательством РФ.

5.2.7. Не производить работы по отделке Квартиры или установке оборудования в Квартире до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.2.8. Лично или через представителя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.2.9. В течение 10 (Десяти) рабочих дней рассматривать и принимать решения в связи с письменными обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

5.2.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.2.11. До государственной регистрации Договора получить необходимые согласия, разрешения, влияющие на заключение и исполнение Долящиком настоящего Договора.

5.2.12. Оформить право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи.

5.2.13. В случае продления уполномоченными государственными органами сроков окончания строительства до даты, наступающей позднее даты, указанной в 3.3. Договора, настоящим Долящик дает свое согласие на продление срока передачи Квартиры по акту приема-передачи, а именно – не позднее шести месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.2.14. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора по любым основаниям, Дольщик обязуется письменно уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от Договора не позднее 7 (семи) календарных дней с даты отказа и предоставить Застройщику документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе Дольщика от Договора. Помимо указанных действий Дольщик обязуется оказать содействие Застройщику при оформлении необходимых документов для государственной регистрации расторжения Договора в регистрирующем органе (а также снятия обременения, в случае если оплата долевого взноса осуществлялась с использованием кредитных денежных средств).

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки), без письменного согласования с Застройщиком. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат.

Согласие Застройщика на производство данных работ Дольщиком означает, что Дольщик вправе производить данные работы в Квартире в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, а также штраф в размере 10% (десять процентов) от цены Договора, указанной в п.2.1. Договора.

Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих компетентных органах, а также все риски перед третьими лицами при производстве ремонтных работ Дольщиком в Квартире до государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру лежат в полном объеме на Дольщике.

6.2. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и п.2 ст. 382 ГК РФ. В случае уступки Дольщиком прав по Договору последний обязан уведомить Застройщика о совершенной уступке прав требований по Договору в течение 5 рабочих дней со дня совершения соответствующей сделки. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору одновременно с переводом долга по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

6.2.1. Замена стороны в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделки с ним. До государственной регистрации замены Дольщика в настоящем Договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор первоначальному Дольщику, который не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчетов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счет исполнения по настоящему договору, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему договору.

6.2.2. В течение 7 (семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, Дольщик обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки.

6.3. Денежные средства, внесённые Дольщиком в счёт оплаты цены Договора, и иные активы, приобретённые за счёт этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения инвестиционного проекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, являются вознаграждением Застройщика.

6.4. Дольщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру за свой счёт.

Застройщик по желанию Дольщика за дополнительную плату оказывает услуги по подготовке и подаче документов для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, что оформляется отдельным соглашением.

6.5. Дольщик даёт своё согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.5. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве. Право залога Дольщика не распространяется на находящиеся и (или) возводимые на данном земельном участке иные объекты недвижимости (в т.ч. другие жилые дома).

6.6. Дольщик ознакомлен с проектной и иной документацией, ознакомление с которой необходимо ему в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего Договора Дольщику предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире.

6.7. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие изменения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий, изложенных в п.п. 2.6, 2.7. Договора.

6.8. Застройщик осуществляет строительство Объекта и Квартиры на основании проектной документации. Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество Объекта и Квартиры.

6.9. Дольщик даёт своё согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящимся Объектом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию, и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с п. 6 ст. 11.8. Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта.

6.10. Возврат любых денежных сумм Застройщиком Дольщику осуществляется в течение 2 (двух) месяцев после получения от Дольщика письменного заявления с указанием способа возврата: путем перечисления денежных средств на его расчетный счет или путем выплаты через кассу Застройщика. В случае, если по выбору Дольщика возврат осуществляется путем перечисления денежных средств на его расчетный счет, в заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) Дольщика. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Дольщика.

6.11. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

6.11.1. Залогом. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

6.11.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательства по передаче Квартиры Дольщику, в соответствии с требованиями ст. 15.2 ФЗ РФ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.12. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса, в случае возникновения такой необходимости, либо в случаях, предусмотренных п. 5 ст.9 ФЗ РФ №214-ФЗ, будет нести Дольщик. Расходы по оплате стоимости услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

7.3. В случае нарушения Дольщиком сроков исполнения обязательств, указанных в п.5.2.14. Договора, Застройщик вправе начислить Дольщику штраф в размере 5 (пять) процентов от цены Договора, а также требовать возмещения убытков.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор действует до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от договора участия в долевом строительстве, настоящий договор не предусматривает.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления Дольщика о своем желании расторгнуть настоящий договор. В указанном случае Дольщик должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.4. В случае изменения реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем 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 регистрации Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.5. Дольщик предоставляет согласие на получение информации, касающейся порядка передачи квартир, а также иной информации, связанной с исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору, посредством смс-рассылки.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: <u>ООО «ГК «Мегаполис»</u> Юридический адрес: 198255 г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, 52, корпус 1, литер Б, помещение 16Н Адрес для корреспонденции: 198255, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 43, а/я 132 Фактический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 25, корпус 1, литера А, БЦ «Престиж», офис № 505 Р/с № 40702810230060015366 Филиал № 7806 ВТБ (ПАО) К/с № 30101810240300000707 В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ГУ БАНКА РОССИИ БИК 044030707, ИНН 7805663500 КПП 780501001, ОГРН 1147847389150 ОКПО 31054277, ОКАТО 40276563000 ОКВЭД ОК 029-2001	Дольщик:
--	-----------------

Застройщик
Генеральный директор

Дольщик

_____ / В.Г. Хребтов /

_____ / _____ /

Технические характеристики Квартиры:

Строительные оси (на время строительства)	
Количество комнат	
Этаж	
Секция	
Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ), кв.м.	
Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий, кв.м.	
Площадь балконов (коэффициент 0,3) и/или лоджий (с коэффициентом 0,5), кв.м.	

Описание Объекта и Квартиры:

Описание дома	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	9 (в т.ч. 1 этаж – подземный)
Общая площадь	15 619,70 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	Стены монолитные железобетонные. Колонны монолитные железобетонные. Каркас - железобетонный монолитный
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов
Конструкция дома	Кирпично-монолитная
Фасады	Штукатурка по сетке
Окна	Двухкамерные стеклопакеты
Лифты	Грузопассажирские
Остекление балконов, лоджий	Да
Описание квартиры	
Межкомнатные перегородки	Газобетон
Входная дверь в квартиру	Железная
Отделка и меблировка квартиры	
Радиаторы	Алюминиевые
Высота этажа	2,75

Застройщик
Генеральный директор

_____ / В.Г. Хребтов /

Дольщик

_____ / _____ /

Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта:

Застройщик
Генеральный директор
_____/ В.Г. Хребтов /

Дольщик
_____/ _____ /

График оплаты Долевого взноса
Дольщик производит оплату Долевого взноса по следующему графику:

№ п/п	Дата (срок) платежа	Сумма платежа, рубли РФ
1	В течение 5-ти рабочих дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области	
Итого:		

Застройщик
Генеральный директор

_____ / В.Г. Хребтов /

Дольщик

_____ / _____ /

Планировка квартиры:

Застройщик
Генеральный директор

_____ / В.Г. Хребтов /

Дольщик

_____ / _____ /