

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Местоположение Квартиры на этаже Жилого дома, а также расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, а также лоджии, веранды, балкона или террасы при их наличии) отражено на плане этажа Жилого дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, определена согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь Квартиры, в том числе площадь каждой из комнат, каждого из помещений вспомогательного использования, а также площадь лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) подлежат уточнению на основании документов, предоставленных органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет Жилого дома и входящих в его состав помещений.

Условный номер Квартиры, указанный в настоящем пункте, определен согласно внутреннему учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет Жилого дома и входящих в его состав помещений.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее именуемый ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), Федеральным законом «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. № 2300-1.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор аренды земельного участка, предоставляемого для строительства в границах территории комплексного освоения в целях жилищного строительства №08-ЗДК-02312 от 10.09.2012 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 26.12.2012 г., № регистрации 78-78-35/080/2012-059;

2.2.2. Разрешение на строительство №78-008-0255-2016, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 22.12.2016 г.;

2.2.3. Проектная декларация, размещенная на интернет-сайте <http://www.ognizaliva.ru>;

2.2.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 36/2017, выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга 09.06.2017г.;

2.2.5. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-271-9205/18 от 31.10.2018г.

2.3. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомился с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает Квартиру (Объект долевого строительства) по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____рублей 00 копеек) и изменению не подлежит.

4.2. Дольщик обязан произвести оплату Цены договора Застройщику в срок до _____ в соответствии с Графиком платежей, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.3. Дольщик имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены договора производится Дольщиком в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным, не запрещенным законом способом.

Обязательство Дольщика по оплате Цены договора при безналичном перечислении им денежных средств считается исполненным с момента внесения денежных средств в банк, кредитную организацию, либо платежному агенту, банковскому платежному агенту (субагенту) или иной организации, оказывающей в соответствии с действующим законодательством РФ платежные услуги населению, для перечисления их на расчетный счет Застройщика.

В случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств, обязательство Застройщика при перечислении им денежных средств, считается исполненным с момента списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ, с момента зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

4.6. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Размер вознаграждения Застройщика составляет 10 (Десять) % от Цены настоящего Договора. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору, окажутся в совокупности с иными затратами Застройщика меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации, данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены настоящего Договора, возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

4.7. Стороны договорились, что оплата, произведенная Дольщиком по настоящему Договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 Гражданского кодекса РФ. Если Дольщиком является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Квартира должна быть передана Застройщиком и принята Дольщиком в течение трех календарных месяцев, начиная с **31 мая 2021 года**.

Датой получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию для целей исполнения настоящего Договора является дата, указанная на Разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику **досрочно**, в любое время, но не ранее получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а Дольщик обязан ее принять.

5.2. Застройщик обязуется не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала срока передачи, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, направить (передать) Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.2.1. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в Договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

5.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения такого сообщения (в т.ч. до момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра).

В случае неявки Дольщика в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Акте осмотра) и/или не подписание Дольщиком Акта приемки-передачи Квартиры, считается уклонением Дольщика от принятия Квартиры, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего Акта приемки-передачи Квартиры в порядке, установленном п. 5.5. настоящего Договора.

5.4. Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем

несоответствий передаваемой Квартиры условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных 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 непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения Дольщиком уведомления об устранении несоответствий (недостатков). Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.4.1. Застройщик вправе уведомлять Дольщика об устранении несоответствий (недостатков) и необходимости приемки Квартиры также по указанным в Договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

5.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, установленный для приема-передачи и (или) отказе от принятия (за исключением случая, установленного п. 5.4. настоящего Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, установленного Договором для приема-передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры. Односторонний Акт передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились понимать неявку Дольщика за получением корреспонденции в отделения связи, за исключением документально подтвержденного случая временного отсутствия Дольщика на территории города (иного населенного пункта) указанного в разделе 13 настоящего Договора.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Дольщика от принятия - с даты подписания Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке (одностороннего Акта приема-передачи Квартиры).

5.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1 Договора, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (в случае, указанном в п. 5.5. настоящего Договора, - подписания Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке).

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Выполнить все работы, услуги, необходимые для создания Жилого дома и, в том числе, Квартиры, и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

6.1.2. Привлечь квалифицированные организации для осуществления функций по созданию Жилого дома.

6.1.3. Обеспечить предоставление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также нести расходы в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.

6.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и при условии выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Квартиру Дольщику по Акту приема-передачи в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

6.1.5. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

6.1.6. При передаче Квартиры передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Оплатить Цену Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. При выполнении платежей по настоящему Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается»; в случае выполнения платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за _____ по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».

6.2.3. В сроки, установленные настоящим Договором и (или) указанные в сообщении, направленном в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, лично или через полномочного представителя принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи.

6.2.4. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, Дольщик имеет право осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

6.2.5. Не производить каких-либо работ по перепланировке Квартиры, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией, а также не проводить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы до регистрации своего права собственности на Квартиру.

6.2.6. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке), нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Жилого дома, а также нести расходы и оплачивать в соответствии со ст.154-158 Жилищного кодекса РФ плату за содержание и ремонт Квартиры, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Жилом доме и плату за коммунальные услуги.

6.2.7. Обеспечить предоставление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также нести расходы в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.

6.2.8. Уступать права требования по настоящему Договору третьему лицу без согласия Застройщика только после уплаты Дольщиком Цены договора. В случае неполной оплаты Цены Договора Дольщик вправе уступать права требования по Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика в соответствии с п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса РФ.

6.2.9. Действия, указанные в п. 6.2.8. настоящего Договора допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. При этом оригинал или нотариально заверенную копию соответствующего договора или соглашения об уступке прав требования по настоящему Договору, Дольщик предоставляет Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты его заключения (государственной регистрации). В договоре или соглашении об уступке прав требования по настоящему Договору обязательно указание полных паспортных данных Нового Дольщика, номера его контактного телефона, адреса регистрации по месту жительства, а также адреса для отправки корреспонденции. В случае отсутствия у Застройщика такой информации к моменту истечения срока приема-передачи Квартиры, установленного п. 5.1. настоящего Договора, ответственность Застройщика за просрочку передачи Квартиры Новому Дольщику не наступает.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у дольщиков считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, а также строящийся на указанном земельном участке Жилой дом.

7.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на залог права аренды земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Жилого дома.

7.3. На момент подписания настоящего Договора право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, находится в залоге у ПАО «БАНК УРАЛСИБ», ИНН 0274062111 (ипотека зарегистрирована Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 23.03.2018, № регистрации 78:40:0008341:130-78/035/2018-107 на основании договора залога недвижимого имущества (об ипотеке) от 14.03.2018 № 2200-021/02118/1101.

7.4. От ПАО «БАНК УРАЛСИБ», ИНН 0274062111, получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст.15 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 14.03.2018 № 24-10-20/5258.

7.5. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Дольщику Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры Дольщику путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-271-9205/18 от 31.10.2018г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ», ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, адрес местонахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, помещение 804А (далее – Страховщик).

7.6. Договоры страхования ответственности по каждому договору участия в долевом строительстве (далее – Договоры страхования по ДДУ) оформляются в виде одного отдельного договора страхования на каждый объект долевого строительства (Квартиру) в 4 экземплярах (по одному экземпляру для Страховщика, Дольщика, Застройщика, и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость).

7.7. В Договоре страхования по ДДУ указываются сведения о страховщике, страхователе, выгодоприобретателе, договоре участия в долевом строительстве, объекте долевого строительства (Квартире), страховой сумме, страховом случае, дате выдачи Договора страхования по ДДУ и его сроке действия.

7.8. Договор страхования по ДДУ считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику.

7.9. Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляется в пользу участника долевого строительства (Дольщика) - выгодоприобретателя по Договору страхования по ДДУ.

7.10. Условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по настоящему Договору определяются Правилами страхования.

7.11. Выплата Дольщику осуществляется Страховщиком при наступлении страховых случаев, указанных в Договоре страхования по ДДУ.

7.12. В случае передачи Дольщиком прав и обязанностей по настоящему Договору, Дольщик обязан выполнить действия, предусмотренные пунктами 6.2.8. и 6.2.9. настоящего Договора, а также передать Застройщику свой экземпляр Договора страхования по ДДУ.

Застройщик при условии выполнения Дольщиком всех указанных действий обязан осуществить замену выгодоприобретателя, указанного в первоначальном Договоре страхования по ДДУ, лицом, которому передаются права по настоящему Договору.

7.13. Подписанием настоящего Договора, Дольщик подтверждает, что до его сведения доведены условия страхования и сведения о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства (Квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, а также лоджии, веранды, балкона или террасы при их наличии может быть уменьшена или увеличена за счёт, 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).

8.2.1. Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах подпункта 2 п.1 ст.9 ФЗ№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...») отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры, указанной в п.1.3. настоящего договора, в пределах 5% от общей проектной площади Квартиры.

8.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

8.4. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, расположенного в Жилом доме.

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

8.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при соблюдении условий, установленных пунктом 7 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»

8.7. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 8.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от

исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа Застройщик вправе начислить Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом неустойка (пени) подлежит оплате на основании письменного требования Застройщика.

9.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.5. настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50 (Пятидесяти)% от стоимости таких работ в течение месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9.4. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени). Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в десятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что если при наступлении срока платежа, согласованного Сторонами в Графике платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору) ни одной из Сторон не будут получены документы, подтверждающие государственную регистрацию настоящего Договора, в связи с задержкой выдачи Договора регистрирующим органом, пени, предусмотренные п. 9.2. настоящего Договора, Дольщику не начисляются.

9.7. В случае нарушения Дольщиком сроков любого из платежей, согласованных Сторонами в Графике платежей, который является Приложением № 3 к настоящему Договору (кроме случая, установленного п. 9.6. Договора), на срок более чем 1 (один) месяц, Стороны согласовывают новый График платежей (Приложение № 3 к Договору) с условием ежемесячного внесения платежей в пределах суммы, согласованной Сторонами в п. 4.1. Договора и в пределах срока, согласованного Сторонами в п. 4.2. Договора.

9.8. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным ч.1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан вернуть Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет Цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.9. Если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» возникает обязанность Застройщика по зачислению денежных средств в депозит нотариуса, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса могут быть вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

Условия и порядок расторжения настоящего Договора устанавливается Сторонами при согласовании условий расторжения.

10.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

10.3. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

10.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

При этом если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Дольщиком и Застройщиком в суммах и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

11.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана письменно известить в течение 10 (Десять) календарных дней с даты изменения в письменной форме другую Сторону о происшедших изменениях и сообщить новые реквизиты. В случае не уведомления о новых реквизитах в указанный срок Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 13 настоящего Договора.

11.6. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимость, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховыми компаниями, банковскими организациями (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 настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего 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 настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Дольщиком.

11.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и (или) в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение в суд.

11.9. Настоящий Договор составлен в 5-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экз. – Застройщику, 2 экз. – для Дольщика, и 1 экз. для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

12.1. Приложение № 1 - Расположение Квартиры на плане этажа Жилого дома

12.2. Приложение № 2 - Состояние Квартиры

12.3. Приложение № 3 - График платежей

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Дудергофский проект»

Адрес: 191014, город Санкт-Петербург, улица

Восстания, дом 18, лит.А

ОГРН 1077847647613, ИНН 7811387979,

ДОЛЬЩИК:

_____ года рождения,

Гражданин РФ, пол – _____, место рождения: _____

, паспорт _____ выдан _____ г.,

код подразделения _____,

КПП 784101001
р/с 40702810955000021398
в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

зарегистрированный по адресу: _____
Адрес для отправки корреспонденции:

Конт. телефон +7 _____

Генеральный директор

(фамилия, имя, отчество полностью)

_____ (Д.А.Сухотин)
М.П.

_____ (_____)

Расположение Квартиры на плане этажа Жилого дома

План ___ этажа

Застройщик:

_____ (Д.А. Сухотин)

Дольщик:

_____ (_____)

Состояние Квартиры

1. Стены в помещениях (кроме ванной комнаты и санузла квартиры-студии) – оклеены обоями светлых тонов.
2. Стены в ванной комнате и санузле квартиры-студии - кафельная плитка.
3. Потолки – во всей квартире с окраской в белый цвет.
4. Полы: в ванной комнате, в санузле – напольная плитка, в комнатах, кухне и коридорах – ламинат.
5. Оконные блоки - металлопластиковые с трехслойным остеклением (стеклопакеты двухкамерные с микропроветриванием).
6. Наличие холодного остекления балконов (лоджий) – по проекту.
7. Отопление - водяное, с установкой радиаторов.
8. Водоснабжение: магистральные стояки холодной и горячей воды с установкой заглушек на кухне. В ванной комнате и санузле устанавливается сантехническое оборудование: смесители, счетчики холодной и горячей воды, ванна (кроме квартиры-студии), раковина, унитаз. В квартире студии устанавливается душевой уголок с акриловым поддоном.
9. Внутриквартирные двери – установлены во всех помещениях, дверь входная - металлическая с врезным замком.
10. Электроснабжение - разводка электропроводки по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями, квартирный электросчетчик, электроустановочные изделия по проекту.
11. Сети связи: радиоточка - по проекту; телефонизация, телевидение – по проекту.
12. Датчики автоматической пожарной сигнализации.

Никакие иные работы, отделка не производятся, никакое иное оборудование не устанавливается; марка (производитель), цвет материалов, сантехнического и иного оборудования, окон, дверей, покрытий стен, потолка, напольного покрытия и кафельной плитки определяются Застройщиком самостоятельно.

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Д.А. Сухотин)

_____ (_____)

График платежей

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа (в рублях)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Д.А. Сухотин)

_____ (_____)