

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

« » 201 г.

Закрытое акционерное общество «Универсальное строительное объединение» (ЗАО «УНИСТО»), ИНН 7830000867, зарегистрированное Распоряжением главы администрации Октябрьского района мэрии Санкт-Петербурга № 844 от «19» марта 1992 г., запись в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до «01» июля 2002 года, внесена «13» ноября 2002 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга за Основным государственным регистрационным номером 1027804875537, расположенное по адресу: 188643, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Заводская, д.33/35, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Представителя **Гражданки РФ Ярушинской Елены Михайловны**, действующей на основании Доверенности от 11 декабря 2017 года, бланк № 78 А Б 3782240, удостоверена Большаковой Марьяной Валерьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Бирюковой Светланы Вадимовны, зарегистрировано в реестре за № С-1501, с одной стороны, и участник долевого строительства **Гражданин РФ** , « » 19 года рождения, уроженец(ка) , пол , паспорт , выдан , г., код подразделения , зарегистрированный(ая) по адресу: , именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, состоящий из 5 (Пяти) секций, первая секция – 8-ми этажная, вторая секция – 10-ти этажная, третья секция – 13-ти этажная (включая подвал), четвертая секция – 14-ти этажная и пятая секция – 16-ти этажная, со встроенными помещениями (включая подвальный этаж), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».

Строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:2786, **Многоквартирный жилой дом, поз. 9 (II этап строительства)** (далее – Объект), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок установленный Договором, передать Дольщику следующее жилое помещение в Объекте: комнатная квартира, расположенная на этаже, секция , имеющая № , с характеристиками, указанными в п. 1.2 Договора (далее – Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять указанную Квартиру по передаточному акту (далее - Передаточный акт).

1.2. Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

1.2.1. Общая площадь (за исключением площадей балконов и/или лоджий): м²

1.2.2. Площадь лоджии(й) с коэффициентом 0,5 (балкона(ов) с коэффициентом 0,3) составляет – м² (для целей технического учета).

1.2.3. Площадь Квартиры с учетом площади лоджии(й) с коэффициентом 0,5 (балкона(ов) с коэффициентом 0,3) – м² (для расчета цены договора).

Местоположение Квартиры на плане создаваемого Объекта содержится в Приложении №1 Договора.

Квартира передается Дольщику с внутренней отделкой в соответствии с Приложением №2 Договора.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:2786, общей площадью – 47 961 (Сорок семь тысяч девятьсот шестьдесят один) квадратных метров, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – в целях жилищного строительства. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве

собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 02.11.2010 г., Протокола заседания Наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Универсальное строительное объединение» от 28.01.2014 г. № 02/14, Протокола заседания Наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Универсальное строительное объединение» от 20.03.2014 г. № 05/14, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 июня 2014 г. сделана запись регистрации №47-47-13/039/2014-286 (Свидетельство о государственной регистрации права от 30 июня 2014 г. серия 47 –АВ 356540). Земельный участок обременен ипотекой, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 июня 2014 года сделана запись регистрации №47-47-13/101/2014-006, а также последующей ипотекой, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 ноября 2014 года сделана запись регистрации №47-47-13/153/2014-124.

1.4. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство № RU47504307-87 от «13» ноября 2014 г., выданного Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Проектная декларация размещена Застройщиком 03 декабря 2015 г. на сайте www.unisto-petrostal.ru в сети Интернет.

1.5. Номер Квартиры и адрес Объекта являются предварительными и до регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и почтовый адрес, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору осуществляется в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, на основании ст. 13 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считается находящимся в залоге земельный участок, предоставленный для строительства Объекта, указанный в п. 1.3 настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права от 30.06.2014 г. серия 47-АВ 356540) и строящийся на этом земельном участке Объект.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Договора, которую Дольщик обязан уплатить Застройщику, составляет () российских рублей (НДС не облагается).

2.2. Цена договора, указанная в п. 2.1 Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, пропорционально стоимости Квартиры, рассчитанной исходя из площади, указанной в п.1.2.3. Договора, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере, указанном в п. 2.3. и п. 2.4. Договора.

2.3. Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта работ и услуг (в том числе технический надзор), включая строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории.

2.4. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Дольщиком Застройщику, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Квартиры, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Квартиры, и будет являться составной частью размера оплаты услуг Застройщика.

2.5. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 5.4. Договора.

2.6. Дольщик вносит () российских рублей в срок не позднее 5-ти (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Далее, оплата производится по следующему графику:

По соглашению Сторон Дольщик и Застройщик могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

2.7. Изменение цены, указанной в Разделе 2 настоящего Договора, оформляется Сторонами путем подписания дополнительных соглашений.

2.8. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 12 Договора, в срок, указанный в п. 2.6 Договора. Дольщик считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на счет Застройщика. В случае приобретения Квартиры Дольщиком с рассрочкой платежа либо путем зачета встречных однородных требований Сторон, оплата производится в соответствии с приложениями к настоящему Договору, при этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика и/или дата зачета встречных однородных требований.

2.9. Дополнительные коллективные инженерные сооружения, устанавливаемые на весь Объект, оплачиваются Дольщиком дополнительно в срок и в порядке, установленные по соглашению Сторон, из расчета на 1 (Один) квадратный метр площади Квартиры, указанной в пункте 1.2.3 Договора. В указанном случае Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору.

2.10. Все операции, связанные с возвратом денежных средств Дольщику, осуществляются Застройщиком только в безналичном порядке на указанный Дольщиком банковский счет. Датой исполнения указанных обязательств является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

2.11. Застройщик имеет право не производить Дольщику какие-либо выплаты по Договору до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика, необходимыми для осуществления такого платежа.

2.12. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

3. Гарантии качества

3.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, начинается со дня передачи Квартиры Дольщику на основании Передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

3.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных норм, 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, повреждения Объекта и (или) Квартиры со стороны Дольщика или третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Дольщиком Квартиры или ее частей и общих помещений и имущества.

3.3. При выявлении дефекта (недостатка) в Квартире Дольщик обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. В уведомлении должно содержаться описание выявленного дефекта (недостатка). Наличие дефекта (недостатка), его характер и сроки его исправления устанавливаются

двусторонним актом Застройщика и Дольщика. Устранение недостатков, за исключением недостатков возникших в случаях, предусмотренных в п.3.2. настоящего Договора, осуществляется за счет Застройщика.

4. Порядок и сроки передачи Квартиры

4.1. Стороны устанавливают, что срок начала строительства «13» ноября 2014 г.

Плановый срок окончания строительства – «13» мая 2020 г.

4.2. Передача Застройщиком Дольщику Квартиры производится по Передаточному акту не позднее 30.12.2018г.

При этом в случае неисполнения Дольщиком в срок своих обязательств по оплате, возмещению убытков, пеней, штрафов, предусмотренных Договором или дополнительными соглашениями к нему, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора без возмещения Дольщику каких-либо убытков и неустойки.

4.3. Дольщик обязан принять от Застройщика по Передаточному акту Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами актом о несоответствии, включающем перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком (далее – Акт о несоответствии).

Применительно к условиям настоящего пункта днем получения уведомления Дольщиком является день, указанный в пункте 11.1 настоящего Договора.

4.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Передаточному акту в срок, установленный в п.п. 4.2, 4.3. Договора или при отказе Дольщика от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе по своему выбору:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В этом случае Дольщик утрачивает право на Квартиру, а внесенная ими в соответствии с настоящим договором сумма за минусом суммы произведенных Застройщиком по соглашению с Дольщиком дополнительных работ в Квартире, не предусмотренных проектом строительства Объекта, возвращается Застройщиком Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Дольщику уведомления об отказе от исполнения Договора;

- составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. В случае неявки Дольщика, уведомленного о дне и месте принятия Квартиры и подписании Передаточного акта, односторонне подписанный Застройщиком Передаточный акт направляется Дольщику. И если в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Передаточного акта заказным письмом с описью вложения Дольщик не направит подписанный Передаточный акт либо свои обоснованные возражения по нему Застройщику, Передаточный акт считается согласованным Сторонами. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о необходимости явки к Застройщику для подписания Передаточного акта Квартиры или оператором почтовой связи заказное письмо Застройщика возвращено с сообщением об отказе Дольщика либо его представителя от получения письма или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

4.6. Действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, в том числе оплата государственной пошлины, производится за счет Дольщика.

5. Дополнительные условия

5.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

5.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от осевых линий по проектной документации.

5.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 5.1, 5.2. Договора, признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий изложенных в п. 5.4. и п. 5.6. Договора.

5.4. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.1. Договора, более чем на один метр в сторону увеличения, Дольщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее 120 дней с даты подписания Передаточного акта Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу свыше одного метра, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органами технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.1. Договора, более чем на один метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу свыше одного метра, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п.1.2.1. Договора.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком безналичным путем в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Дольщика соответствующих заявлений, с указанием банковского счета, на который должен быть произведен возврат. Перерасчет денежных средств, внесенных Дольщиком по Договору, на основании последующих замеров органом технической инвентаризации, выполненных по вызовам Дольщика, не производится.

5.5. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.2. Договора.

5.6. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры более чем на 5% (Пять) процентов от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора. Стороны договариваются, что существенным является только такое изменение проектной документации, которое привело к изменению размера Квартиры более чем на 5% (Пять) процентов, как указано в настоящем пункте, и(или) перевод жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства Российской Федерации.

5.7. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик не вправе производить перепланировку в Квартире, в т.ч. перенос/снос перегородок, дверных проёмов, менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Квартире, а также проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

5.8. В течение 30 календарных дней с момента подписания Договора Стороны совместно подают Договор на регистрацию в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом каждая из Сторон самостоятельно несет расходы, связанные с государственной регистрацией прав.

5.9. В случае, если в установленный в п. 5.8 Договора срок Сторонами не исполнено обязательство по регистрации Договора, Дольщик обязан в течение 15 календарных дней с момента истечения срока, установленного в п. 5.8 Договора, направить Застройщику письменное уведомление с указанием конкретной даты подачи Сторонами Договора на регистрацию.

5.10. Если Договор не будет зарегистрирован по вине Дольщика, то убытки, связанные с регистрацией, являются убытками Дольщика и возмещению Застройщиком не подлежат.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика.

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые свидетельства о допуске к видам работ, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство: внешних инженерных сетей, твердого покрытия, внутриквартальных проездов (дорог) и иных необходимых объектов инфраструктуры в границах земельного участка, указанного в п.1.3 Договора, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- подключение Объекта к внешним источникам энергоснабжения и водоотведения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории в соответствии с проектом строительства в границах земельного участка, указанного в п.1.3 Договора;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором, требуемых по проекту, предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
- завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

6.1.3. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.1.4. Застройщик обязан по письменному требованию Дольщика информировать о ходе строительства Объекта.

6.1.5. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру на основании Передаточного акта в срок, установленный Договором, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые препятствуют Застройщику в исполнении обязательств (п. 8.1. Договора), а также обстоятельств, указанных в п. 8.2 Договора. В случае возникновения вышеуказанных обстоятельств, срок передачи Квартиры по настоящему Договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, процентов за пользование денежными средствами Дольщика, возмещения убытков и морального вреда.

6.1.6. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

6.1.7. Застройщик обязан уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Передаточному акту по адресу, указанному Дольщиком в Разделе 12 Договора.

6.1.8. Застройщик обязан за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком в счет цены Договора, нести информационно-рекламные расходы, связанные с привлечением других участников долевого строительства Объекта, нести расходы по созданию общего имущества в Объекте.

6.1.9. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Дольщиком стоимости Квартиры, обеспечить Дольщику возможность оформления права собственности на Квартиру путем передачи Дольщику необходимых для государственной регистрации права собственности документов.

Застройщик обязан не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать нотариально заверенную копию указанного разрешения в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.10. Передача Застройщиком Дольщику Квартиры производится по Передаточному акту не позднее трех месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.1.11. Застройщик имеет право заменить материалы и оборудование (далее - Изделия), используемые в процессе создания Объекта, если такая замена вызвана изменением модельного ряда юридического лица, производящего указанные Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Квартиру, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам. Указанные в настоящем пункте изменения не являются нарушением требований к качеству Объекта и Квартиры.

6.1.12. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Объекта, а также произвести изменения в Объекте, в том числе его этажность, и в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта и нарушениями требований к качеству Объекта и Квартиры.

6.1.13. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом прием-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п.п. 4.3, 4.4. Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.5. Договора.

6.2. Права и обязанности Дольщика:

6.2.1. Дольщик обязан в сроки и в размере, установленные в Разделе 2 настоящего Договора полностью уплатить цену Договора.

6.2.2. Дольщик обязан выбрать совместного с другими собственниками способ управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (Объекте), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

6.2.3. В соответствии с пп.6 п.2 ст. 153 ЖК РФ с момента принятия квартиры по акту приема-передачи Дольщик обязан нести бремя ее содержания и своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.2.4. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания Передаточного акта Квартиры.

6.2.5. Дольщик обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места регистрации и проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое безусловное письменное согласие на:

1) последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.3 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости, не являющихся предметом настоящего Договора, на земельном участке, указанном в п. 1.3. Договора, в связи с чем по требованию Застройщика Дольщик в течение 10 (десяти) календарных дней также обязан предоставить Застройщику надлежащим образом оформленное согласие на залог;

2) проведение межевания, выделение, разделение, объединение, перераспределение земельного участка, наложение сервитута на часть земельного участка, указанного в п. 1.3 Договора, в случае возникновения у Застройщика данной необходимости. При этом Застройщик вправе инициировать подписание соответствующего дополнительного соглашения к Договору, а Дольщик обязуется подписать указанное дополнительное соглашение, а также принять все необходимые и зависящие от него меры с целью содействия Застройщику в проведении межевания, выделения, разделения, объединения, перераспределения земельного участка;

3) осуществление строительства Застройщиком на земельном участке, указанном в п. 1.3 Договора, линейных объектов, в частности сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, канализации, ливневой канализации, электрических и иных сетей) и возникновение соответствующих обременений и ограничений земельного участка в пользу

Застройщика в связи с их строительством, постановкой на кадастровый учет и государственной регистрацией прав (при необходимости), в том числе в связи с установлением охранных зон. В случае запроса по требованию Застройщика Дольщик в течение 10 (десяти) календарных дней обязан также предоставить Застройщику надлежащим образом оформленное письменное согласие на обременение земельного участка либо иной документ, необходимый для выполнения/реализации настоящего условия. Передача Застройщиком Дольщику Квартиры на основании Передаточного акта, последующая регистрация права собственности Дольщика на Квартиру и возникновение права общей долевой собственности на земельный участок на основании ст. 36 Жилищного кодекса РФ не прекращают указанной в настоящем пункте Договора обязанности Дольщика.

Дольщик выражает настоящим согласие, что строительство и возведение указанных выше сетей, а также права на сети, после возведения многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию, не передаются в общую долевую собственность, являются собственностью Застройщика или привлеченного им третьего лица, т.к. строительство сетей осуществлено не за счет средств дольщиков.

6.2.7. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика, после государственной регистрации настоящего Договора и внесения Дольщиком всей предусмотренной п. 2.1. настоящего Договора суммы. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести отчуждение прав (уступку требования) принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий отчуждения. Дольщик в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки прав (требований) по Договору, должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

6.2.8. В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.2.9. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

6.3. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

7. Ответственность Сторон

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

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику 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.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

8.2. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Дольщику Квартиры в случае нарушения уполномоченным государственным органом власти установленных сроков выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а равно в случае незаконного отказа или уклонения в выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 8.1 Договора, а также обстоятельств, указанных в п. 8.2 Договора, срок выполнения обязательств по Договору

продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

8.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 8.1 Договора, Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

9. Порядок разрешения споров

9.1. В случае возникновения споров и разногласий Стороны по Договору руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае невозможности урегулирования спора между Сторонами без обращения в суд, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика. Споры, разногласия, требования и претензии, вытекающие из п.п. 6.2.4, 7.2, 10.4 настоящего Договора подлежат окончательному разрешению в третейском суде «Санкт-Петербургский Арбитраж» находящемся по адресу: Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 40, литер А помещение 19Н. Решение третейского суда является окончательным.

10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры по Передаточному акту.

10.3. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и принятия Квартиры путем подписания Передаточного акта.

10.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных настоящей статьей Договора и/или законодательством Российской Федерации, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

10.5. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Дольщику внесенные им денежные средства в счет цены Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Заключительные положения

11.1. Днем получения уведомления Дольщиком, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, настоящим Договором, а также, если по условиям настоящего Договора обязательства по уведомлению или направлению документов Дольщику считается исполненными Застройщиком с момента их направления по почте, является день его передачи Дольщику лично либо их представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Дольщика, указанному в Разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.2. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для территориального органа федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

11.3. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта в отношении Квартиры, указанной в договоре. Квартира не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

11.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, при условии если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. После подписания Договора все предыдущие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу.

11.7. Приложения:

Приложение №1. План местоположения Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта;

Приложение №2. Характеристика отделки помещений создаваемого Объекта.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ЗАО «УНИСТО»

188643, Ленинградская обл.,
г. Всеволожск, ул. Заводская,
д.33/35 ИНН 7830000867 КПП 470301001
р/с 40702810400040004792
СПБ ФИЛИАЛ АКБ "ЛАНТА-БАНК" (АО) Г.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
к/с 301018109000000000761
БИК 044030761
ОГРН 1027804875537

Дольщик:

(фамилия, имя, отчество полностью)

Паспорт:

(гражданство, номер и серия паспорта)

выдан:

дата выдачи:

код подразделения:

зарегистрирован(а) по адресу:

фактическое место жительства:

СНИЛС:

Телефон:

Электронная почта:

ИНН:

Представитель по доверенности:

/ Е.М. Ярушинская /

(подпись),

(фамилия, имя, отчество полностью (собственноручно))

Приложение № 1
к договору
участия в долевом строительстве №
от « » 201 г.

План
местоположения Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта
Этаж

м²

Планируемая площадь Квартиры: общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии) –
Квартира расположена между строительными осями (по действующему проекту):
Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены) красным цветом.
Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия настоящего договора и приведены только в качестве примера.

Подписи Сторон

Дольщик:

Застройщик:

ЗАО «УНИСТО»

Представитель по доверенности:

/ Е.М. Ярушинская /

Приложение № 2
к договору
участия в долевом строительстве №
от « » 201 г.

Характеристика отделки помещений создаваемого Объекта

Наименование	Тип отделки и оборудования
Полы	Полы во всех помещениях квартиры выполнить из ламината по стенофону. Полы сантехкабин и ванных комнат - матовая латексная краска.
Стены	Стены жилых помещений и прихожих оклеиваются обоями на бумажной основе. Стены санузлов и ванных комнат окрашиваются вододисперсионными красками. Стены кухонь оклеиваются обоями.
Потолки	Потолки жилых помещений и прихожих окрашиваются вододисперсионными красками. Потолки санузлов окрашиваются вододисперсионными красками. Потолки кухонь – вододисперсионная краска.
Двери	Входные двери – деревянные ДГ-9, внутренние – деревянные, ламинированные. Двери кухонь – деревянные ламинированные.
Окна	Металлопластиковые
Лоджии	Металлопластиковые блоки с одинарным остеклением.
Электроснабжение	Разводка по квартире – по проекту. Счётчик, розетки, выключатели. Кабель – медь, трехжильный.
Водоснабжение	Разводка по квартире. Счётчики горячей и холодной воды, умывальник.
Канализация	Стояк с входами для сливов. Унитаз, мойка, ванна (в студиях – душевой поддон)
Отопление, ГВС	Центральное. Подача горячей воды круглогодично. Стальные приборы отопления с разводкой по квартире по проекту.
Вентиляция	Вентиляционные блоки по проекту в санузлах с отводом в кухню.
Средства связи	Телефонизация по проекту.
Телевидение	Эфирное.
Радиовещание	Присоединение к местной радиотрансляционной сети.
Лифты	В каждой блок-секции
Охрана	Нет.
Земельный участок	В соответствии с утверждённым Генпланом – благоустройство, озеленение, устройство дорог и тротуаров, малые формы.
Оборудование кухни	Подготовка под установку электрической плиты.

Подписи Сторон

Застройщик:
ЗАО «УНИСТО»

Дольщик:

Представитель по доверенности:

_____ / **Е.М. Ярушинская** /

_____ / _____ /