

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 44. // . . .

г. Санкт-Петербург

«» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александровский квартал», адрес (место нахождения): 196603, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литер АБ, помещение 4-Н, комната 174, зарегистрированное 25 октября 2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербургу, ОГРН 1167847414151, ИНН 7820050650, в лице Седова Николая Алексеевича, 23 февраля 1980 г.р., паспорт: серия 41 03 № 298178, выдан Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области, дата выдачи: 11 сентября 2003 года, действующего на основании доверенности от 27.02.2018 г., удостоверенной нотариусом Сахаровым Алексеем Александровичем, зарегистрированной в реестре за № 78 А Б 4003652, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны и

Гражданин (ка) РФ, **ФИО**, пол:, г.р., место рождения:, паспорт: серия №, дата выдачи:, выдан:, код подразделения:, адрес регистрации:, именуемый (ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, уч.44, объект недвижимости – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, корпус № []** (далее – «Многokвартирный дом»), и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по передаточному акту, образец которого является приложением № 5 к настоящему Договору.

Указанный в настоящем Договоре адрес Многоквартирного дома является временным (строительным) адресом на период его возведения. После завершения строительства Застройщик обязуется в установленном порядке зарегистрировать адрес Многоквартирного дома в адресном реестре г. Санкт-Петербурга с присвоением постоянного адреса и нумерации.

1.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что, в соответствии с проектной документацией Застройщика, Объектом долевого строительства является жилое помещение в Многоквартирном доме (далее «Квартира»), отвечающее следующим требованиям:

- количество комнат __, площадью (жилая площадь Квартиры) __, __ кв. м.
- строительный номер __
- этаж __
- строительные оси _____
- площадь Квартиры (площадь жилых и вспомогательных помещений квартиры без учета площади балкона/лоджии) __, __ кв. м.
- площадь балкона/лоджии не включенная в площадь квартиры ____ кв. м.
- общая площадь квартиры (с учетом площади балкона/лоджии умноженного на понижающий коэффициент, соответствующий типу лоджии/балкона) __ кв.м.

Расположение и планировка Квартиры отражены на планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложения № 2, 3 к настоящему Договору).

1.3. Общая площадь и площадь Квартиры подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов, подготовленных в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

1.4. Основные характеристики Многоквартирного дома и Квартиры указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также в Проектной декларации.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. **Застройщик** осуществляет строительство Объекта на основании следующих документов:

- 2.2.1. Разрешения № 78-016-0449.2-2017 на строительство объекта капитального строительства – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, Многоквартирный жилой дом (корпуса 44.1-44.5), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 44, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 16.04.2018 г., сроком действия до 31.12.2021 г.
- 2.2.2. Выписки из ЕГРН, удостоверяющей государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), общей площадью 23 094 кв. м., находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 44, кадастровый номер: 78:42:0018219:30, выданной 12.12.2018 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
- 2.2.3. Проектной декларации по строительству объекта капитального строительства, размещенной на информационном интернет портале Застройщика www.new-pushkin.ru 17.01.2019 г.
- 2.2.4. Заключения № 1/2019 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга 16.01.2019 г.
- 2.3. Исполнение обязательств **Застройщика** по настоящему Договору обеспечивается:
 - А) Залогом, устанавливаемым в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ.
 - Б) Обязательными отчислениями (взносами) **Застройщика** в Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН.

- 3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию **Участник** долевого строительства получает Квартиру по передаточному акту для оформления в собственность.
- 3.2. После завершения Застройщиком строительства Многоквартирного дома на основании документов, подготовленных в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер. Указанное уточнение осуществляется путем письменного уведомления, передаваемого под роспись или направляемого в адрес Участника долевого строительства.
- 3.3. Право собственности на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.
- 3.4. Участник долевого строительства по настоящему Договору также приобретает в общую долевую собственность в соответствии со статьями 36, 37, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, и иное общее имущество Многоквартирного дома.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

- 4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства**, составляет **0,00** (_____) рублей **00** копеек, исходя из расчета **00 000,00** (_____) рублей **00** копеек за один кв. м общей проектной площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору.

Размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства**, может быть изменен в случаях, предусмотренных пунктом 4.3. настоящего Договора.

- 4.2. **Участник долевого строительства** вносит денежные средства на расчетный счет согласно Графику платежей, являющемуся Приложением № 1 к настоящему Договору, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу.

Участник долевого строительства вправе единовременно произвести оплату в размере, установленном в пункте 4.1. настоящего Договора.

- 4.3. Если общая площадь Квартиры (как она определена в Жилищном кодексе Российской Федерации, и не включающая в себя площадь балкона/лоджии), передаваемой **Участнику долевого строительства**, после подготовки документов в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» будет более чем на 1 (один) кв. м больше или меньше размера,

указанного в п. 1.2. настоящего Договора, но не более чем на 5 %, Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания передаточного акта, исходя из стоимости одного кв. м. общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.4. Уплачиваемые **Участником долевого строительства** по настоящему Договору денежные средства используются **Застройщиком** на цели, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. *Права и обязанности Участника долевого строительства.*

5.1.1. **Участник долевого строительства** обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Принимая Квартиру по передаточному акту, **Участник долевого строительства** получает Квартиру во владение и пользование, что дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг, в связи с чем **Участник долевого строительства** обязуется оплачивать управляющей организации, с которой **Застройщиком** заключен договор управления многоквартирным домом в порядке Жилищного кодекса Российской Федерации, коммунальные и иные платежи (затраты на обеспечение поставки услуг, энерго-, тепло- и водоснабжения и т.д.).

5.1.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с письменного согласия **Застройщика**.

5.1.4. **Участник долевого строительства** обязан *в пятнадцатидневный срок* уведомить **Застройщика** о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

5.1.5. **Участник долевого строительства** обязуется своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с оформлением прав на Квартиру.

5.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств **Участника долевого строительства**.

5.1.7. До момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру **Участник долевого строительства** обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.8. Принять от **Застройщика** Квартиру в следующем порядке:

А) После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию **Застройщик** письменно не менее чем за *месяц* до наступления срока, указанного в пункте 5.2.4 настоящего Договора сообщает **Участнику долевого строительства** о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, готовности **Застройщика** передать Квартиру, необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**. Сообщение направляется заказным письмом по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора, с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается **Участнику долевого строительства** лично под расписку;

Б) **Участник долевого строительства** в течение *десяти дней* с момента получения сообщения обязан приступить к принятию Квартиры. До наступления указанного момента **Участник долевого строительства** не вправе требовать осмотра Квартиры.

В) В случае неявки **Участника долевого строительства** в течение *десяти дней* с момента получения сообщения **Застройщика** для принятия Квартиры, **Застройщик** по истечении *двух месяцев* со дня, предусмотренного пунктом 5.2.4. настоящего Договора составляет односторонний акт. С момента составления такого акта риск случайной гибели или порчи Квартиры, общего имущества в Многоквартирном доме, обязанность по оплате за Квартиру и коммунальные услуги переходят к **Участнику долевого строительства**, а **Застройщик** не считается просрочившим исполнение обязанности по передаче Квартиры.

5.1.9. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного дома согласно СНиП в целом, территориальным строительным нормам и Проекту.

5.1.10. При наличии обстоятельств, указанных в пункте 4.3. настоящего Договора, в случае увеличения общей площади Квартиры по сравнению с проектной (п. 1.2. Договора) **Участник долевого строительства** обязан доплатить недостающую сумму.

5.1.11. **Участник долевого строительства** в день подписания настоящего Договора передает свой экземпляр **Застройщику** для регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу. При этом **Участник долевого строительства** обязуется в течение *трех дней* с момента подписания настоящего Договора оформить и передать **Застройщику** нотариально удостоверенную доверенность на представителей **Застройщика** для совершения действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу, необходимых для регистрации настоящего Договора. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается соответственно **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** в размере, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.

5.2. *Права и обязанности Застройщика.*

5.2.1. **Застройщик** обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.2. **Застройщик** обязан предоставлять по требованию **Участника долевого строительства** всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома в объемах и порядке, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.2.3. **Застройщик** обязан уведомить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Квартиры по передаточному акту в порядке, указанном в пункте 5.1.8. настоящего Договора.

5.2.4. **Застройщик** обязуется завершить строительство Многоквартирного дома в указанный в Проектной декларации срок и передать **Участнику долевого строительства** Квартиру по передаточному акту **в срок до 31 декабря 2021 г.** При этом Стороны настоящего Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения **Застройщиком** разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Срок гарантии на Квартиру составляет *пять лет* с момента ее передачи **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** по передаточному акту, за исключением инженерного и технологического оборудования. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование составляет *три года* с момента подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

5.2.6. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и общего имущества в Многоквартирном доме, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Участнику долевого строительства** Инструкции по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

5.2.8. В случае уменьшения объема денежных средств, указанных в пункте 4.1. настоящего Договора, при наличии обстоятельств, оговоренных в пункте 4.3. настоящего Договора, при уменьшении общей площади Квартиры по сравнению с проектной (п. 1.2. Договора) **Застройщик** обязан вернуть **Участнику долевого строительства**, излишне уплаченные денежные средства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении **Участником долевого строительства** сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, **Участник долевого строительства** выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

- 6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
- 6.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.
- 6.5. Застройщик не несет ответственность за просрочку исполнения обязательства, указанного в пункте 5.2.4. настоящего Договора, если такая просрочка явилась следствием задержки получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по обстоятельствам, за которые Застройщик не отвечает, при условии наличия факта обращения Застройщика в соответствующие государственные органы за выдачей Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- В случае нарушения предусмотренного срока передачи **Участнику долевого строительства** Квартиры вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта **Застройщик** освобождается от уплаты **Участнику долевого строительства** неустойки при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по Договору.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой государственной регистрации. С момента заключения настоящий Договор является обязательным для Сторон и действует до фактического исполнения Сторонами своих обязательств.
- 7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. В этом случае **Застройщик** обязуется вернуть уплаченные **Участником долевого строительства** денежные средства в порядке и сроки, установленные в соглашении о расторжении договора.
- 7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке, а также порядок возврата денежных средств **Участнику долевого строительства** при таком расторжении предусмотрены Федеральным законом № 214-ФЗ.
- 7.4. В случае расторжения настоящего Договора **Участник долевого строительства** не имеет права требовать от **Застройщика** передачи ему Квартиры.

8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.
- 8.2. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

9. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

- 9.1. Подписывая настоящий Договор, **Участник долевого строительства** в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие **Застройщику** на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных:
- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактического проживания, дата регистрации по месту жительства, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения), идентификационный номер налогоплательщика, номер телефона, адрес электронной почты.
- 9.2. Персональные данные предоставляются **Участником долевого строительства** для обеспечения соблюдения **Застройщиком** Федерального закона № 214-ФЗ и настоящего Договора.

9.3. Согласие на обработку персональных данных действует с момента заключения и до момента прекращения настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.
- 10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами в претензионном порядке. Претензия направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Срок рассмотрения претензии составляет тридцать дней с момента ее направления.
- 10.3. При невозможности урегулировать спор в порядке, предусмотренном пунктом 10.2. настоящего Договора, он разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.
- 10.4. При изменении данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Стороны обязаны извещать друг друга в течение пятнадцати дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.
- 10.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.
- 10.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу, один экземпляр для **Застройщика**, один - для **Участника долевого строительства**.
- 10.7. Все приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть:
 - 10.7.1. Приложение № 1 – График платежей.
 - 10.7.2. Приложение № 2 – План квартиры.
 - 10.7.3. Приложение № 3 – План этажа.
 - 10.7.4. Приложение № 4 – Основные характеристики многоквартирного дома. Перечень работ по внутренней отделке и комплектации квартиры.
 - 10.7.5. Приложение № 5 – Образец Передаточного акта.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Александровский квартал»

Адрес местонахождения:

196603, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин,
Красносельское шоссе, д. 14/28, литер АБ,
помещение 4-Н, комната 174

ОГРН 1167847414151

ИНН 7820050650, КПП 782001001

р/с 40702810555000021426

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.

место рождения: _____,

дата рождения: _____,

паспортные данные: _____, выдан: _____, дата

выдачи: _____, код подразделения: _____,

место регистрации: _____,

адрес для направления корреспонденции:

_____,

телефон: _____,

e-mail: _____

Представитель по доверенности

_____ Н.А. Седов

М.П.

_____ (_____)
(подпись) (Ф.И.О.)

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№ п/п	Сумма платежа	Дата платежа
1.	00 (_____) рублей 00 копеек	В течение 10 дней после регистрации Договора долевого участия от «_» _____ 2019 г. № 44. // . . . в Росреестре

Застройщик:
ООО «Александровский квартал»
Представитель по доверенности

Участник долевого строительства:
Ф.И.О.

_____ Н.А. Седов
М.П.

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

ПЛАН КВАРТИРЫ

Застройщик:
ООО «Александровский квартал»
Представитель по доверенности

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.

_____ Н.А. Седов
М.П.

_____ (подпись) (_____) (Ф.И.О.)

ПЛАН ЭТАЖА
с выделением квартиры

Застройщик:
ООО «Александровский квартал»
Представитель по доверенности

Участник долевого строительства:
Ф.И.О.

_____ Н.А. Седов
М.П.

_____ (подпись) _____ (_____) (Ф.И.О.)

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКЕ И КОМПЛЕКТАЦИИ КВАРТИРЫ**

- 1. Вид и назначение:** многоквартирный жилой дом.
- 2. Характеристики Многоквартирного жилого дома.**
 - 2.1. Общая площадь дома (согласно СП 54.13330.2011 Прил.В.1.1)
 - Корпус 44.1 – 3166,31 кв. м.
 - Корпус 44.2 – 2775,31 кв. м
 - Корпус 44.3 – 4484,12 кв. м
 - Корпус 44.4 – 4565,73 кв. м
 - Корпус 44.5 – 4611,26 кв. м
 - 2.2. Тип дома: каркасно-монолитный.
 - 2.3. Этажность – 6 (5 надземных, 1 подземный)
 - 2.4. Фундамент – монолитная железобетонная плита.
 - 2.5. Техническое подполье: стены наружные и внутренние из монолитного железобетона.
 - 2.6. Наружные наземные стены из мелкоштучных каменных материалов (крупноформатных керамических блоков) с монолитным железобетонным каркасом.
 - 2.7. Внутренние стены межквартирные из монолитного железобетона.
 - 2.8. Внутренние перегородки квартир из пустотного стенового камня, перегородки из ГКЛ (мансардный этаж).
 - 2.9. Этажные перекрытия - монолитный железобетон.
 - 2.10. Кровля скатная, по деревянным стропилам, с наружным водостоком.
 - 2.11. Установка наружных дверей в подъезд и тамбурных
 - 2.12. Оконные блоки – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом. В местах остекленных балконов или лоджий, стеклопакеты в окна устанавливаются одинарные.
 - 2.13. Остекление лоджий и балконов – металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом.
 - 2.14. Оконные сливы - кровельный лист.
 - 2.15. **Отделка МОП:**
 - полы - цементно-песчаная стяжка, керамогранитная плитка на клею;
 - стены - декоративная штукатурка с окраской;
 - стены кирпичные - под расшивку, декоративная штукатурка с окраской;
 - потолки - затирка и окраска вододispersионной краской.
 - 2.16. **Технические помещения:**
 - стены кирпичные - под расшивку, штукатурка с известковой побелкой
 - стены бетонные - затирка с известковой побелкой;
 - кладовых уборочного инвентаря – керамическая плитка по проекту, выше вододispersионная покраска.
 - полы в техническом подполье – бетонные
 - полы в технических помещениях - обеспыливающая пропитка по бетону
 - потолки - затирка, известковая побелка.
 - 2.17. Класс энергоэффективности – класс энергосбережения В
 - 2.18. Сейсмостойкость – не классифицируется согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81».

3. Перечень работ по внутренней отделке и комплектации Квартиры.

Квартиры сдаются без чистовой отделки.

Внутренняя отделка помещений квартир (жилые комнаты, кухни, прихожие, кладовые):

- 3.1. Полы в комнатах и коридорах - цементно-песчаная стяжка, в ванных и туалетах - гидроизоляция. Устройство последующих слоев пола для ванных комнат и туалетов, а также покрытий полов для всей квартиры выполняется Участником долевого строительства (владельцем квартиры) самостоятельно и за свой счет после передачи Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства (владельцу квартиры).
- 3.2. Установка входных дверных блоков в квартиру.
- 3.3. Внутриквартные двери – устанавливаются Участником долевого строительства (владельцем квартиры) самостоятельно и за свой счет после передачи Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства (владельцу квартиры).

- 3.4.** Установка подоконных досок и устройство оконных откосов внутри квартир производится Участником долевого строительства (владельцем квартиры) самостоятельно и за свой счет после передачи Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства (владельцу квартиры).
- 3.5.** Подготовка поверхностей под отделку:
- поверхности стен из кирпича - цементно-песчаная штукатурка.
 - поверхности стен из пустотного стенового камня – затирка швов.
 - заделка мест пропуска инженерных коммуникаций без чистовой отделки.
 - бетонные межквартирные стены и элементы каркаса – дополнительно не обрабатываются.
 - Поверхности из ГКЛ (типа «Гипрок») выполняются без проклейки стыков
 - внутренние поверхности мансардных крыш –без отделки. Участнику долевого строительства (владельцу квартиры) запрещается самовольное вскрытие мансардных крыш в т.ч. нарушения ее пароизоляции.
- 3.6.** Водоснабжение холодное (ХВС) и горячее (ГВС): Устройство в МОП квартирных узлов учета (в том числе водомеры, регуляторы давления, обратные клапаны и запорная арматура). Заводка труб в квартиру от квартирных узлов учета воды осуществляется в подготовку пола в санузел квартиры, а в случае если санузел квартиры не примыкает к кухне, то также и в кухню с установкой заглушек для ХВС и ГВС и временной закольцовкой подающего и обратного трубопроводов системы ГВС в с/узле с ванной. Оборудование первичного внутриквартирного пожаротушения квартиры выдается при передаче Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства (владельцу квартиры).
- Установку и подключение сантехнического оборудования, оборудования внутриквартирного пожаротушения, разводку сантехнических трубопроводов ХВС, ГВС производится Участником долевого строительства (владельцем квартиры) самостоятельно, за свой счет включая установку и подключение сантехнического оборудования, в том числе полотенцесушителей, ванн, сантехнического фаянса, смесителей, запорной и регулирующей арматуры, а так же разводку сантехнических трубопроводов после передачи Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства (владельцу квартиры).
- 3.7.** Канализация – транзитные стояки с установкой заглушек на стояках в местах подключения внутриквартирной разводки канализации («гребенок»).
- Установка сантехнического оборудования и устройство внутренней канализации от мест установки сантехнического оборудования до транзитных стояков после передачи Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства (владельцу квартиры) производится Участником долевого строительства (владельцем квартиры) самостоятельно и за свой счет.
- 3.8.** Система отопления: устройство поквартирной коллекторной системы отопления в конструкции стяжки от квартирного узла учета тепла, находящегося в МОП с установкой отопительных приборов.
- 3.9.** Вентиляция квартир – приточно-вытяжная с естественным побуждением. Приток воздуха предусмотрен через приточные клапаны, выполняемые в конструкции окон. Удаление воздуха осуществляется через регулируемые вентиляционные решетки в кухнях и санузлах, размещаемых на отверстиях индивидуальных вентиляционных блоков. На верхних этажах и в кухнях-нишах вытяжка осуществляется бытовыми вентиляторами через вентиляционные блоки.
- Регулируемые вентиляционные решетки, бытовые вентиляторы и механические вытяжки Участником долевого строительства (владельцем квартиры) устанавливаются самостоятельно и за свой счет, включая их установку и подключение после передачи Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства (владельцу квартиры).
- 3.10.** Электрообеспечение:
- устройство ввода в квартиру от этажного щитка;
 - установка квартирного щитка;
 - установка электронных двухтарифных счетчиков электроэнергии Квартир в этажном щитке, расположенном в МОП.
- 3.11.** Телефонизация: ввод провода от этажного щита, расположенного в МОП, установка оборудования и телефонных розеток, подключение к телефонной сети выполняется Участником долевого строительства за свой счет после передачи Квартиры по передаточному акту. Указанные работы выполняются провайдером, выдавшим Технические условия после заключения договора между Участником долевого строительства и провайдером на оказание услуг связи.
- 3.12.** Радиовещание: ввод радиотрансляционной сети, прокладка радиотрансляционной линии в штробе по конструкциям стен и перегородок, установка радиорозеток в помещении кухни и в одной комнате.
- 3.13.** Телевидение IP: ввод кабеля от этажного щита, расположенного в МОП, установка оборудования и телевизионных розеток, подключение к сети кабельного телевидения выполняется Участником долевого строительства за свой счет после передачи Квартиры по передаточному акту. Указанные работы выполняются провайдером, выдавшим Технические условия после заключения договора между Участником долевого строительства и провайдером на оказание услуг связи.
- 3.14.**

Застройщик:
ООО «Александровский квартал»
Представитель по доверенности

Участник долевого строительства:
Ф.И.О.

_____ Н.А. Седов
М.П.

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Договору участия в долевом строительстве
от «_» __ 2019 г. № 44.// . . . 19

ОБРАЗЕЦ ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «Александровский квартал» (ОГРН 1167847414151, ИНН 7820050650), расположенное по адресу: 196603, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литер АБ, помещение 4-Н, комната 174, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице ____, с одной стороны и

Гражданин (ка) Российской Федерации ____, имеющий (ая) паспорт ____, зарегистрированный (ая) по адресу: ____, действующий (ая) от своего имени и в личных интересах, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», во исполнение условий договора участия в долевом строительстве от «___» _____ 20__ г. № ____ (далее – Договор) составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. Застройщик в соответствии с Договором передал, а Участник долевого строительства принял в собственность Квартиру в Многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: ____, со следующими основными характеристиками:
 - количество комнат ____, площадью (жилая площадь) ____ кв. м.
 - номер ____
 - этаж ____
 - общая площадь ____ кв. м.
 - площадь балкона/лоджии не включенная в общую площадь ____ кв. м.
2. Квартира передана Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем положениям Договора, а именно: без недостатков и дефектов.
3. Стоимость Квартиры составила ____ (____) рублей 00 копеек. Расчеты между Сторонами проведены полностью в соответствии с разделом 4 Договора.
4. Ключи от Квартиры Застройщик передал, а Участник долевого строительства их принял.
5. Стороны имущественных или иных претензий, вытекающих из Договора, друг к другу не имеют.
6. С момента подписания настоящего Акта риск случайной гибели или повреждения Квартиры несет Участник долевого строительства.
7. С момента подписания настоящего Акта у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Квартиру и коммунальные услуги.
8. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.
9. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить работы, влияющие на инженерные коммуникации, конструктивные элементы здания, фасад и другую общую долевую собственность многоквартирного дома без согласования в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

10. Право собственности на Квартиру подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу.
11. Настоящий Акт составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.
12. Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Александровский квартал»

Представитель по доверенности

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.
М.П.

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Застройщик:

ООО «Александровский квартал»

Представитель по доверенности

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.

_____ Н.А. Седов
М.П.

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)