ДОГОВОР № СК/06-
Долевого участия в строительстве жилого дома по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, д. Федоровское, ул. Почтовая, д. 11а, корп. 2

«___» _____201_г

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно - строительная компания «Вита», ИНН 7804484636, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008569380, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 02 мая 2012 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 78 № 009016156 выдано 09 июля 2013 года Инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Санкт-Петербургу, в лице Генерального директора Бова Владимира Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, с одной стороны, и
Гражданин Российской Федерации _____
_____ , именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, именуемые совместно **"Стороны"**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, д. Федоровское, ул. Почтовая, д.11а. Кадастровый номер земельного участка: 47:26:0102002:69, (далее – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

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

Объектом долевого строительства является жилое помещение Жилого дома (далее - «Многоквартирный жилой дом»), общее имущество в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома на условиях Договора.

1.2. Заключением Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является **квартира** (далее **«Квартира»**) в 3-х этажном Жилом доме со следующими параметрами:

Кол-во комнат	**Секция**	**этаж**	**№ кв.**	**Общая проектная площадь квартиры. (м.кв.)**	**Приведенная площадь балкона/лоджии (м.кв.)**	**Общая проектная площадь квартиры с учётом балкона/лоджии**	**Строительные оси**
-	-	-	-	-	-	-	-

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационного бюро).

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении №1 к Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 4.1. Договора.

1.4. Плановый срок окончания строительства III квартал 2016 г.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004.

2.2. Основанием для заключения Договора являются:

2.2.1. Договор купли-продажи земельного участка от 07 марта 2014 года.

2.2.2. Разрешение на строительство №RU47517305-117 от 13 октября 2014 года

2.2.3. Проектная декларация Объекта размещена на сайте www.isk-vita.ru

2.2.4. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном жилом доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2. Договора, с учетом условий п. 3.2. настоящего Договора.

3.5. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Правила страхования и информация о страховой организации доведены до сведения Участника долевого строительства.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (Цена долевого строительства), составляет:

_____(_____) рублей __ копеек из расчета _____ (_____) рублей __ копеек за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.3. настоящего Договора.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.3., 5.1.11 настоящего Договора.

4.2. Дольщик вносит денежные средства на расчетный счет застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей __ копеек Дольщик вносит в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, но не позднее «__» _____201_ года.

Дольщик вправе произвести инвестирование в более ранние сроки.

4.3. Если общая площадь Квартиры, передаваемая Дольщику, после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.4. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре №201-с от 17.07.2006г, уплачиваемые Дольщиком по Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства Многоквартирного жилого дома, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации Многоквартирного жилого дома, в т.ч. на оплату услуг по привлечению других Дольщиков, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного жилого дома, оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и инженерных сетей, осуществления информационно- рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией Распоряжения Комитета по

градостроительству и архитектуре №201-с от 17.07.2006г.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Дольщика:

5.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. Дольщик обязан получить согласие от Застройщика при уступке прав по Договору о долевом участии в строительстве. Уступка прав должна выражаться в подписании трехстороннего договора об уступке прав. Договоры и соглашения об уступке прав по договору о долевом участии в строительстве, заключенные Дольщиком без согласия Застройщика, являются недействительными. Стоимость оформления Застройщиком документов на переуступку прав по настоящему договору, составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей. В случае заключения договора об уступке прав, Участник обязан зарегистрировать такой договор, а так же соглашения, акты и прочие документы, которые влекут за собой возникновение прав третьих лиц по договору в отношении Объекта долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Без отметки о государственной регистрации указанные документы не являются обязательным для исполнения Застройщиком.

5.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

5.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

5.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик 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 жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в установленный Договором срок.

Просрочка исполнения обязательства Дольщиком по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.2. Договора.

5.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, удостоверяет соответствие законченного строительства Многоквартирного жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного жилого дома в целом, а также соответствует СНиП и Проекту, согласно Территориальным строительным нормам.

5.1.11. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по Договору (п.4.1. Договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) и увеличением общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.3. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

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

5.2.3. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного жилого дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия Квартиры по акту приема- передачи в срок, указанный в п. 5.2.4. Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок до 13 июля 2016 года. При этом стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. В случае не принятия Дольщиком Квартиры в указанный срок, Застройщик имеет право подписать акт приёма-передачи в одностороннем порядке. В этом случае риск случайной

гибели или случайного повреждения Квартиры несет Дольщик.

5.2.5. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по Договору (п.4.1. Договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), и уменьшения общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий Договора.

5.2.8. В течение 20 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области данного разрешения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Дольщик 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 систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем срока исполнения обязательств.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.п.5.2.4. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, в том числе ОАО «Ленэнерго», ОАО «Тепловые сети», ОАО «Леноблгаз» и др., Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. Все штрафы и пени по Договору начисляются и взыскиваются в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения условий Договора – Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от общей Цены долевого строительства.

7.3. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи

им Квартиры.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения 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 Договора.

8.2. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.3. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть исходя из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ИСК «Вита»
ИНН 7804484636, КПП 780201001
ОГРН 1127847244700
Р/сч 40702810555240001633 в
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО
«СБЕРБАНК РОССИИ»
К/сч 30101810500000000653
БИК 044030653
Юр. адрес: 194044, г. Санкт-Петербург
Пр. Финляндский, д. 4, лит А, оф. 217
Тел. (812)574-47-47

Дольщик:

_____/Бова В.С./ _____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Перечень
работ по внутренней отделке квартиры

к Договору № СК/06- __
долевого участия в строительстве жилого дома от « » _____201_ г.

По взаимной договоренности сторон Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ:

пол - цементная стяжка;

входная деревянная дверь;

приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;

электрическая разводка согласно проекта;

установка электросчётчика;

системы холодного, горячего водоснабжения и канализация – стояки;

с заводкой газовой трубы под газовую плиту

установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты.

Квартира передается Дольщику **без выполнения** следующих видов работ:

Без чистовой отделки;

Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;

Без настилки всех видов полов;

Без приобретения и оклейки стен обоями;

Без приобретения и установки сантехнического оборудования;

Без приобретения и установки; счётчиков горячего и холодного водоснабжения;

Без установки газовой плиты с заводкой газовой трубы.

Застройщик: **Дольщик:**

Генеральный директор
ООО «ИСК «Вита»

_____/Бова В.С./ **_____/**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ
к Договору № СК/06-___
долевого участия в строительстве жилого дома от «__»_____ 201_ г.

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «ИСК Вита»

_____/Бова В.С./

Дольщик: