

ДОГОВОР № ****
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«***» **** *****г.

Общество с ограниченной ответственностью "СтройТехИнвест 25" (ООО "СТИ 25"), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, юридический адрес: 117209, г. Москва, Севастопольский проспект, д. 28, корп. 8, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 12 ноября 2012 года, ОГРН 1127747134789, выдан Межрайонной инспекцией № 46 по г. Москве 12.11.2012 года, ИНН 7727791686, КПП 772701001 в лице Генерального директора **Сергеева Алексея Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации *****, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** либо **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании с Застройщиком - «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

«Договор», **«Настоящий Договор»** – Договор участия в долевом строительстве, заключаемый в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

«Объект» - многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, Мурынское сельское поселение, САОЗТ «Ручьи»**.

«Объект долевого строительства» – жилое помещение (Квартира), указанная в ст. 3 настоящего Договора, которое подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, создаваемого с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

«Окончание строительства Объекта» - момент завершения комплекса мероприятий, процедур и иных действий, совершаемых и/или обеспечиваемых субъектами инвестиционной деятельности и включающих, в том числе, приемку Объекта приемочной комиссией, устранение выявленных ею недостатков, приемку Объекта эксплуатирующей организацией, ввод Объекта в эксплуатацию, проведение работ на Объекте органом БТИ и подписание Акта приема-передачи Квартиры.

«Квартира» - в контексте настоящего Договора понятие, определяемое как расположенный в завершенном строительстве Объекте материальный результат инвестиционной деятельности Участника, подлежащий, при условии выполнения им всех своих обязательств перед Застройщиком, передаче Участнику, как пользователю объекта капитальных вложений, для последующей государственной регистрации в качестве вновь созданного недвижимого имущества.

«Характеристики Квартиры» - индивидуально-определенные признаки строящейся Квартиры, закрепленные на момент заключения настоящего Договора в проектной документации Объекта.

«БТИ» - территориальный орган, уполномоченный на проведение технической инвентаризации и/или паспортизации помещений Объекта.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

2.1. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 23.05.2016г. №47 114703, кадастровый номер №47:07:0722001:16580, запись в ЕГРП от 23.05.2016 г. №47-47/013-47/013/012/2016-1656/131;

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 13.02.2014г. №47 АВ 293418, кадастровый номер №47:07:0722001:449, запись в ЕГРП от 21.10.2013 г. №47-47-13/115/2013-047;

- Разрешение на строительство № RU47504307-51 от 08.08.2013, выданное Застройщику Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

- Проектная декларация, опубликованная в газете «Всеволожские вести» 14.08.2013 (с изменениями от 22.11.2013, от 18.06.2015г., от 30.10.15г., от 20.02.2016г., от 25.03.2016г., от 30.05.2016г., 24.10.2016 г. размещенными на сайте www.dom-sokol.spb.ru).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект (многоквартирный жилой дом), строительство которого осуществляется по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, САОЗТ «Ручьи», расположенного на двух земельных участках с кадастровыми номерами: №47:07:0722001:16580 и №47:07:0722001:449, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, а другая сторона (Участник долевого строительства) обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2 Объектом долевого строительства является квартира № ***, общей площадью **** кв.м., расположенная на *** этаже, в строительных осях ***** в многоквартирном жилом доме, по строительному адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, САОЗТ «Ручьи»** (далее - «Квартира») (характеристики указаны в Приложении № 1 к Договору). Характеристики объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, земли САОЗТ «Ручьи».

- этажность многоквартирного дома 15-20 этажей;

- общая площадь объекта капитального строительства 33041,4 кв.м., в т.ч. многоквартирного жилого дома 30772,6 кв.м.; общая площадь квартир 21361,5 кв.м.; общая площадь встроенных помещений 923,4 кв.м.; встроенно-пристроенный подземный паркинг: общая площадь 3268,6 кв.м.;

- наружные стены - несущие монолитные железобетонные;

- ненесущие стены – газобетонные;

- поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности – А;

- сейсмостойкость - классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

3.3. Основной характеристикой Квартиры является ее Расчетная площадь (далее – «Расчетная площадь»), под которой понимается сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площадь лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3. Расчетная площадь Квартиры № *** составляет *** кв.м. Стоимость кв. метра Расчетной площади составляет ***** рублей

3.4. Определенная пунктом 3.3 Расчетная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены Договора. Расчетная площадь Квартиры до проведения обмеров бюро технической инвентаризации (далее - обмеры БТИ) определяется на основании проектной документации. Уточнение Расчетной площади Квартиры производится Сторонами после проведения обмеров БТИ.

3.5. Настоящим Участник извещен о том, что в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности может быть указана только Общая площадь Квартиры, без указания площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений для целей жилищного законодательства. Расчетная площадь Квартиры в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности не указывается.

3.6. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - IV квартал 2017г.

3.7. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате полной цены, в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.8. Застройщик подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, права на Квартиру, указанную в п. 3.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации. На момент заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен, и не будет заключён в период действия настоящего Договора договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру.

4. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру не позднее 01 декабря 2017 года.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику.

4.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.3. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, при условии полной оплаты цены Договора, в том числе полной доплаты цены Договора согласно п.8.3 настоящего Договора.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в п.4.1 Договора срока передачи Квартиры направляет Участнику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, прибыв по адресу, указанному в уведомлении.

4.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный п. 4.4 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником срока принятия Квартиры влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Квартиры со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Квартиры Участником.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена настоящего Договора составляет ***** (*****) рублей 00 копеек Российской Федерации (далее – Цена Договора).

5.2. Денежные средства в сумме *** (*****) рублей 00 копеек Российской Федерации Участник оплачивает на расчетный счет Застройщика в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за счёт собственных денежных средств.

5.3. Участник долевого строительства производит расчеты денежными средствами в рублях Российской Федерации на расчетный счет Застройщика в соответствии с банковскими реквизитами, указанными в Договоре, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. Сумма, указанная в п. 5.1., а также соответствующая ей стоимость одного квадратного метра Расчётной площади Квартиры, указанная в п.3.3. настоящего Договора, остаются фиксированными и изменению в одностороннем порядке не подлежат за исключением случаев, предусмотренных статьёй 9 настоящего Договора.

5.5. Оплачиваемая Участником долевого строительства стоимость Объекта долевого строительства (Квартиры) определена как: возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта (в части Квартиры), в том числе издержки (расходы) Застройщика (в части Квартиры), связанные с:

- отводом земельного участка под строительство Объекта;
- оформлением технической и правовой документации, связанной с отводом земельного участка, строительством и вводом в эксплуатацию Объекта;
- расходами на осуществление функций Застройщика;
- подведением инженерных сетей и коммуникаций (энергоснабжения, водоснабжения, отопления, канализации и т.п.);
- благоустройством придомовой территории;
- и прочими хозяйственными расходами Застройщика, необходимыми для ведения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемой Участнику Квартиры должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.3. В случае, если Квартира построена с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе за счет средств Участника, полностью и в срок построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.3. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Квартиру по передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.4. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Объекта.

7.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче.

7.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта (либо его нотариально удостоверенную копию) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику.

7.1.8. Предоставить Участнику необходимый и достаточный со стороны Застройщика пакет документов для оформления права собственности на завершенный строительством объект долевого строительства (Квартиру).

7.1.9. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

7.1.10. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

7.2.2. Требовать от Участника оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

7.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора в размере и сроки, указанные в пп. 5.1, 5.2 настоящего Договора.

7.3.2. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче приступить к его принятию.

7.3.3. С момента приемки Квартиры Участником по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, самостоятельно нести бремя содержания Квартиры, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Объекта (многоквартирного дома) (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Квартиры и общего имущества в Объекте, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Одновременно с подписанием передаточного акта заключить Договор на техническое обслуживание Объекта и управление общим имуществом Объекта (многоквартирного дома) с организацией, принявшей от Застройщика Объект в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений Объекта в установленном жилищным законодательством порядке способа управления Объектом).

В случае если с момента передачи Квартиры Участнику до момента оформления права собственности Участника на Квартиру оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы на основании счетов, выставяемых Застройщику эксплуатационной организацией, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

7.3.4. До передачи Квартиры Участнику по передаточному акту не производить перепланировку и переоборудование Квартиры, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

7.3.5. Представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации Договора, а в последующем и для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оплатить государственную пошлину, нести иные расходы, предусмотренные действующим законодательством и необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Квартиры в собственность Участника.

7.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Объекта.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Участником Цены Договора.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с условиями Договора.

7.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Квартиру, подлежащей эксплуатации Объекта (многоквартирного дома), формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Объект (многоквартирный дом).

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой 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), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

7.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

8. УСТУПКА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика и после уплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

8.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством, уступка прав требований по Договору иному лицу допускается с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. Уступка Участником требования вступает в силу после ее государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Расчетная площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров БТИ.

9.2. В случае увеличения или уменьшения Расчетной площади Квартиры по результатам обмеров БТИ по сравнению с Расчетной площадью Квартиры, указанной в п. 3.3. Договора, не более, чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра, Стороны доплат или возврат Цены Договора в части изменений Расчетной площади Квартиры не производят.

9.3. В случае увеличения по результатам обмеров БТИ Расчетной площади Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Расчетной площадью, указанной в п. 3.3. Договора, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную Расчетную площадь исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.3. Договора. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

9.4. В случае уменьшения по результатам обмеров БТИ Расчетной площади Квартиры более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Расчетной площадью, указанной в п. 3.3. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи с уменьшением Расчетной площади исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.3. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном виде, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

9.5. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Квартиры, его соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

9.6. При принятии Квартиры Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Квартиры недостатки только в том случае, если они оговорены в передаточном акте.

9.7. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию - 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

10.4. В случае осуществления Участником перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по передаточному акту, а также осуществления иных строительных или отделочных работ, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3% (трех процентов) от Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и иных денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.5. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.6. В случае расторжения настоящего Договора (по любой причине) Застройщик обязан вернуть денежные средства Участнику путем перечисления их на указанный счет Участника, в сроки, установленные в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлинняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. Все сообщения, уведомления, платежи по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в статье 14 Договора. Уведомления, сообщения направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 14 Договора адресу или вручаются Участнику лично под расписку.

13.3. В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному стороной адресу и при этом не полученного стороной, считается дата отправления такого уведомления.

13.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.5. Заключительные положения

Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие:

- Распоряжение земельным участком и/или правами на земельный участок, в том числе на отчуждение земельного участка и/или прав на земельный участок за цену и на условиях по своему усмотрению;

- Раздел земельного участка, а также на его объединение со смежными земельными участками ;

- Установление границ и размеров земельного участка;

- Изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе, уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества жилого дома всем участникам долевого строительства жилого дома.

- Размещение в жилом доме, в том числе в местах общего пользования являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома, рекламной и иной информации (логотипы, баннеры, вывески и т.п.).

13.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

13.7. Приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 поэтажный план Квартиры;

Приложение №2 Перечень работ, выполняемых в квартире.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СтройТехИнвест 25»

Юр. адрес: 117209, г.Москва,

Севастопольский пр-т., д.28, корп.8

Почтовый адрес: 117209, г.Москва,

Севастопольский пр-т., д.28, корп.8

ОГРН 1127747134789

ИНН/КПП 7727791686/772701001

ОКПО 14290415

ОКТМО 45908000

Р/С 40702810800000001900

в АО «НС БАНК» г.Москва

БИК 044525158

к/с 30101810945250000158

Генеральный директор

_____ Сергеев А.Н.

М.П.

Участник долевого строительства:

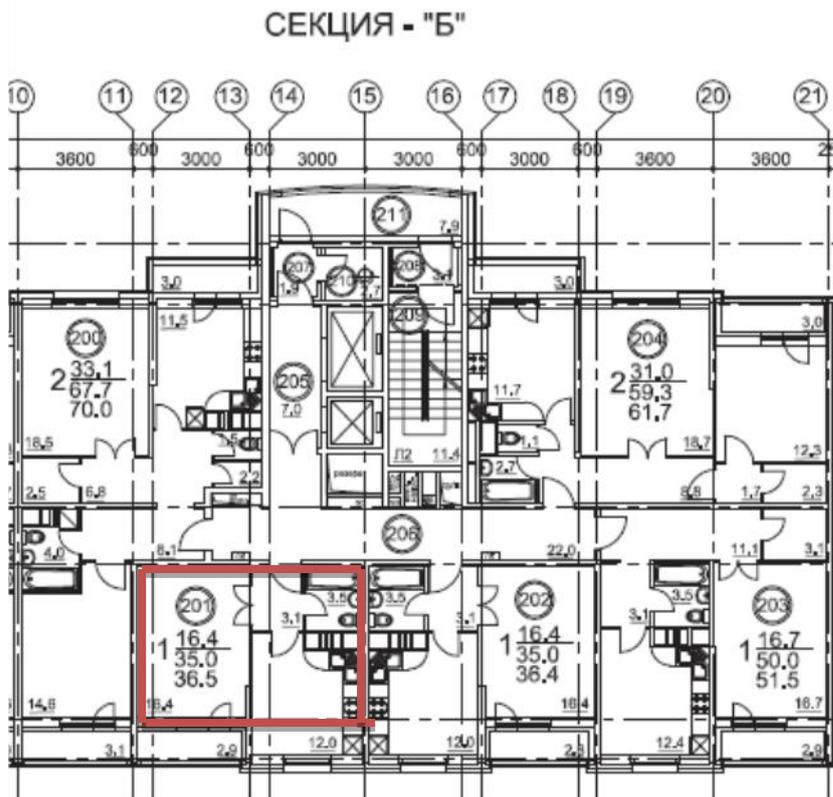
Участник долевого строительства

_____ *****

Приложение № 1
*к договору № *** от *****

Поэтажный план квартиры № ****

План создаваемого объекта недвижимости по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, САОЗТ «Ручьи» расположенного на двух участках с кадастровыми номерами: №47:07:0722001:16580 и №47:07:0722001:449
Секция – ***
Этаж – ***
Номер квартиры - ***
Строительные оси - ***
Количество комнат – ***
Общая площадь квартиры – *** Площадь лоджии – *** Расчетная площадь квартиры – ***
Жилая площадь квартиры – ***



Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ Сергеев А.Н.
М.П.

_____ ****

Приложение № 2
к договору № ** от ******

Перечень работ, выполняемых в Квартире

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки, без выполнения следующих работ:

- внутриквартирная разводка водопровода и канализации, установка сантехфаянса;
- комплектация и установка электроплит;
- штукатурные работы, чистовая отделка стен и потолков (шпатлевка, покраска, оклейка обоями, облицовка плиткой ванной комнаты, кухни и туалета), установка подоконников;
- устройство чистых полов (настилка линолеума, паркета, плитки);
- установка встроенных шкафов, антресолей, разделочных столиков, подстольев;
- установка дверных блоков (межкомнатных, кухонных, ванных и санузлов)
- телефонизации, радиофикации, TV.

Описание технического состояния квартиры:

Остекление:

- окна и балконные двери – пластиковые;
- подоконные доски - не устанавливаются,
- лоджии/балконы – холодное остекление.

Двери:

- входные двери – типовые деревянные неокрашенные (временные);
- межкомнатные, санузловые и кухонные двери – не устанавливаются.

Полы в квартирах

– стяжка под чистовую отделку только в сантехнических узлах.

Откосы:

- неоштукатуренные.

Потолки:

- монолитная плита перекрытия.

Отопление:

- система отопления выполняется в полном объеме.

Система вентиляции в жилых помещениях:

– приточно-вытяжная с естественным побуждением через вытяжные каналы кухни, туалетов, ванных комнат и душевых, приток через форточки.

Горячее и холодное водоснабжение:

- выполнено в виде вертикальных стояков.

Запорная арматура:

– отечественного производства.

Канализационная разводка выполнена, заканчивается заглушками за ограждением стояков инженерных коммуникаций.

В холле устанавливаются электронные многотарифные счетчики на каждую квартиру.

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ Сергеев А.Н.
М.П.

_____ ***