***Проверено Искандаровым 13.04.2017 в 16 часов 23 минут***

Д О Г О В О Р № ОД-4/\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_\_2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью** **«Запстрой»**, ИНН: 4719026238, ОГРН: 1044702090290, КПП: 470501001, дата гос. регистрации: 05.11.2004, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Гатчинскому району Ленинградской области, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, город Коммунар, Ленинградское шоссе, дом 25а, р/с 40702810155400180972 в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанка г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Домрачева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной  стороны и

|  |
| --- |
| **Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

именуемый далее **«Дольщик»,** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.По настоящему договору Застройщик обязуется с привлечением подрядных организаций построить монолитный 23- этажный (в т.ч. подземных – 1 этаж) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания, встроенным дошкольным общеобразовательным учреждением, досуговым центром. 5 этап. Многоквартирный жилой дом корпус № 4 со встроенным дошкольным общеобразовательным учреждением общей площадью 26708,67 кв.м.; класс энергоэффетивности: Высокий «В»; материал наружных стен: монолитно железобетонные толщиной 200 мм; поэтажные перекрытия - монолитно железобетонные; сейсмостойкость – 5; по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос. Мурино, пр. Авиаторов Балтики, участок № 13 ранее Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» (далее именуемый **«Объект»**) на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:611, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику/Дольщикам объект долевого строительства в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2. Договора, а Дольщик/Дольщики обязуе(ю)тся уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком/Дольщикам обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику/Дольщикам передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - **Х**-комнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общая площадь квартиры (без учета лоджий/балконов), м2 в том числе: | | | |
| комната№1 |  | комната №2 |  |
| кухня |  | Прихожая |  |
| сан.узел/узлы |  | проч.помещения |  |
| месторасположение квартиры:  этаж \_\_\_\_\_\_\_\_, секция \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, условный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  строительные оси: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Справочно: площадь лоджии/балкона составляет, м2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2,  *в общую (расчетную) площадь квартиры не входит* | | | |

План Квартиры, ее описание, характеристики и местоположение в Объекте, приводится в Приложениях № 1,2,3 к настоящему Договору.

Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право собственности Дольщика/Дольщиков на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком/Дольщиками на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику/Дольщикам в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 3 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство № 47-RU47504307-135K-2016 от «07» октября 2016г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании Договора мены земельных участков от 27.08.2012 года, что подтверждается записью регистрации: 47-47-13/134/2012-104, сделанной в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» декабря 2012г. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона;

- Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте [www.zapstroy.ru](http://www.zapstroy.ru/).

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Застройщик обязан:**

2.1.1.Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. Информировать Дольщика/Дольщиков о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику/Дольщикам Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику/Дольщикам письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика/Дольщиков на квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

**2.2. Дольщик(и) обязан(ы):**

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2.Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика/Дольщиков зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком/Дольщиками.

2.2.6. Дольщик/Дольщики не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика/Дольщиков на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

Дольщик/Дольщики несе(у)т ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

**3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику/Дольщикам квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 30 июня 2020 года, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику/Дольщикам досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик/Дольщики не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику/Дольщикам не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику/Дольщикам лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик/Дольщики, получивший(е) уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан(ы) приступить к ее приемке в течение 14 календарных дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику/Дольщикам в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик/Дольщики получил(и) указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик/Дольщики имее(ю)т право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Дольщика/Дольщиков от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика/Дольщиков от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента направления первого уведомления составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком/Дольщиками уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика/Дольщиков от его получения или в связи с отсутствием Дольщика/Дольщиков по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если передача Квартиры не может быть произведена в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику/Дольщикам предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашения.

**4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику/Дольщикам квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 3 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику/Дольщикам, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 (пять) % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

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

- отклонение размеров квартиры более чем на 5% как в большую так и меньшую сторону.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику/Дольщикам в пользование, либо с момента передачи Дольщику/Дольщикам квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику/Дольщикам предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком/Дольщиками или привлеченными им(и) третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик/Дольщики в течение гарантийного срока менял(и) места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику/Дольщикам, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик/Дольщики имее(ю)т право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения понесенных Дольщиком/Дольщиками расходов по устранению недостатков квартиры.

**5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком/Дольщиками Застройщику (цена договора) составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

* 1. Дольщик/Дольщики обязан(ы) внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 4 к настоящему Договору. Дольщик/Дольщики вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты регистрации настоящего Договора.

Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком/Дольщиками в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. Стороны определяют стоимость 1 кв.м общей площади квартиры в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек.** Указанная стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.4. Дольщик/Дольщики не имее(ю)т права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику/Дольщикам по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком/Дольщиками после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику/Дольщикам квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком/Дольщиками последней части долевого взноса.

5.5. Дольщик/Дольщики поручае(ю)т Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика/Дольщиков производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.6. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика/Дольщиков на строительство Объекта.

5.7. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика/Дольщиков, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком/Дольщиками площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.8. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик/Дольщики уплачивае(ю)т Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика/Дольщиков по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик/Дольщики уплачивае(ю)т Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика/Дольщиков по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику/Дольщикам квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику/Дольщикам неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком/Дольщиками соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику/Дольщикам по п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику/Дольщикам неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком/Дольщиками соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику/Дольщикам, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком/Дольщиками сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику/Дольщикам, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком/Дольщиками к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.4 настоящего Договора.

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить.

**7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно в период действия настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Дольщик/Дольщики в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.4 Договора;

- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.7. настоящего Договора;

- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

7.3. По требованию Дольщика/Дольщиков, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;

- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;

-изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком/Дольщиками обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 4 к Договору.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику/Дольщикам уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком/Дольщиками вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика/Дольщиков от его получения или в связи с отсутствием Дольщика/Дольщиков по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком/Дольщиками, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик/Дольщики не обрати(я)тся к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику/Дольщикам.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком/Дольщиками, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком/Дольщиками по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик/Дольщики не обрати(я)тся к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику/Дольщикам.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком/Дольщиками, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня регистрации расторжения Договора в Органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика/Дольщиков при условии выдачи Дольщиком/Дольщиками соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик/Дольщики не представи(я)т Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок Дольщик/Дольщики не предприме(я)т действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не предоставит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается не заключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику/Дольщикам обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения (далее «договор страхования») по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома со страховой организацией, имеющей лицензию этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Договор страхования подлежит передачи с пакетом документов и договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома в регистрирующий орган и является обязательным условием регистрации данного договора. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» от 29 марта 2017 г. утвержденных Приказом №23 Генерального директора ООО «ПРОМИНСТРАХ», а также со сведениями о страховой организации Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908, КПП 770301001, БИК 044525593, ОКПО 55187927, р/с 40701810601300000516 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, Лицензия СИ №3438 выданная Центральным Банком Российской Федерации,  которая размещена на сайте: [www.prominstrah.ru](http://www.prominstrah.ru). Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-131050/2016 от «07» апреля 2017г.

8.3. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.4. В соответствии с законодательством право собственности на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику/Дольщикам и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика/Дольщиков, как Залогодержателя(ей), порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.5. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами, а также регистрации в регистрирующем органе.

8.6. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика/Дольщиков на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика/Дольщиков по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик/Дольщики обязан(ы) указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик/Дольщики дае(ю)т свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Подписанием настоящего Договора Дольщик(и), в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дае(ю)т свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:611, площадью 40 702 кв.м., залогодержателем которого Дольщик(и) являе(ю)тся в силу ст.13 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", в случае необходимости произведения таких действий для строительства объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для инженерного обеспечения объекта долевого строительства и/или иных объектов, а также объектов социального назначения. При этом Дольщик(и) дают свое согласие на отчуждение такого земельного участка (являющегося частью земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:611) любым способом, не запрещенным Российским законодательством (в том числе предоставление в аренду).

8.10. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение №1 – План квартиры;

Приложение №2 – Характеристика квартиры;

Приложение №3 – Характеристики (техническое состояние) квартиры;

Приложение №4 – График оплаты.

**9.** **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «Запстрой»**,

188320, Россия, Ленинградская обл., Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе, дом 25А, ИНН 4719026238, КПП 470501001,

р/с 40702810155400180972, к/с 30101810500000000653, операционный офис № 9055/0897,

Северо-Западный Банк ПАО Сбербанка г. Санкт-Петербург, БИК 044030653.

Тел.: 640-78-08, 8-952-200-50-67.

Эл. почта: saleduga@yandex.ru

|  |
| --- |
| **Дольщик(и):**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл. почта.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик:** |  |  | **Дольщик(и):** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Домрачев С.В.)** |  |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 1**  **к Договору участия в долевом строительстве**  **№ ОД-4/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 2016 г.** |

**План квартиры**

**Квартира условный номер \_\_, секция \_\_, оси \_\_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  | **Застройщик:** |  |  | **Дольщик(и):** |  |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Домрачев С.В.)** |  |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** |  |

**Приложение №2**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ ОД- 4/\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ г.**

**ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер  квартиры | Строительные оси | Тип квартиры (количество комнат) | Этаж | S общ. квартиры  (с учетом S лоджии к=0,5), кв.м. | S общ. квартиры  (без учета S лоджии),  кв.м. | S жилая квартиры, кв.м. | S комнаты, кв.м. | S кухни, кв.м. | S лоджии, кв.м. |
| \_\_\_ | \_\_\_\_\_ | Х-комнатная | \_\_\_ | \_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_ |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  ООО «Запстрой»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Домрачев С.В. /   м.п. | **Дольщик(и)**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ ОД-4/ от «»февраля 2017 г.**

**Характеристики передаваемой квартиры.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Общие характеристики дома** | |  |
| **Наружные стены** | **Несущие –м/железобетонные, толщиной -200 мм**  **Ограждающие стеновые конструкции – камень рядовой поризованный 2.1 NF,**  **Утеплитель, штукатурка декоративная тонкослойная** |  |
| **Внутренние стены** | **Монолитные** |  |
| **Перегородки** | **Межкомнатные – пазогребневые плиты, толщиной – 80 мм**  **Сан-узлов – гидрофобизированные пазогребневые плиты, толщиной – 80 мм** |  |
| **Перекрытия** | **Монолитные-железобетонные. Толщиной 160-200 мм** |  |
| **Лестничные марши** | **Сборные железобетонные с монолитными площадками** |  |
| **Крыша, кровля** | **Плоская, с неотапливаемым чердаком, с рулонной кровлей,**  **с внутренними водостоками.** |  |
| **Радиаторы отопления** | **радиаторы по проекту** |  |
| **Внутренние разводки выполнены:**  горячего водоснабжения  холодного водоснабжения  отопления  газоснабжения  канализация | точка подключения с узлом учета  точка подключения с узлом учета  в полном объеме  отсутствует  центральный стояк хозяйственно-бытовых стоков с устройством точки подключения поквартирной разводки. |  |
| **Приборы учета расхода электроэнергии** | **счетчики устанавливаются** |  |
| **Приборы учета расхода холодной и горячей воды** | **счетчики устанавливаются** |  |
| **Приборы учета газа** | **Газ отсутствует.** |  |
| **Электрооборудование: розетки, выключатели** | **В полном объеме** |  |
| **Система пожарной сигнализации с установкой датчиков** | **Автономные дымовые пожарные извещатели** |  |
| **Радиофикация** | **по проекту** |  |
| **Телефонизация** | **по проекту** |  |
| **Всеволновая система телевидения** | **по проекту** |  |
| **Комнаты** | |  |
| **Оконные блоки** | **Металлопластиковые по проекту** |  |
| **Остекление балконов** | **Холодное остекление** |  |
| **Дверь входная в квартиру** | **Металлическая** |  |
| **Пол** | **Стяжка** |  |
| **Стены** | **Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12). Стены белые.** |  |
| **Потолок** | **Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87п.3.12). Потолок белый.** |  |
| **Санузел** | |  |
| **Стены** | **Без отделки** |  |
| **Потолок** | **Без отделки.** |  |
| **Пол** | **Стяжка с устройством гидроизоляционного слоя.** |  |
| **Кухня** | |  |
| **Стены** | **Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12) . Стены белые.** |  |
| **Пол** | **Стяжка** |  |
| **Потолок** | **Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12). Потолок белый.** |  |
| **Сантехническое оборудования** | **Не устанавливается** |  |
| **Коридор** |  |  |
| **Потолок** | **Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87 п.3.12). Потолок белый** |  |
| **Пол** | **Стяжка** |  |
| **Стены** | **Простая штукатурка(СНиП 3.04.01-87п.3.12). Стены белые.** |  |

**Подписи сторон**

**Застройщик: Дольщик(и):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Домрачев С.В.)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  |  |  |
|  |  |  | |  |  |  |
|  | | | **Приложение № 4**  **к Договору участия в долевом строительстве № ОД-4/\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** | | | |

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № платежа | В срок до\* | Плановый взнос  (в рублях РФ) |
| 1 | «\_\_\_»\_\_\_\_ г. | \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  рублей 00 копеек |
| 2 | «\_\_\_»\_\_\_\_ г. | \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  рублей 00 копеек |

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

\* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящий Договор по причинам, не зависящим от Застройщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Договора.

**Подписи сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик:** |  |  | **Дольщик(и):** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Домрачев С.В.)** |  |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_)** |