

Договор № \_\_\_\_\_  
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Аврора»**, ОГРН 1047839001980, в лице гражданина РФ Жабина Максима Владимировича, действующего на основании доверенности от 06 июня 2017 года, удостоверенной Лазаревой Любовью Львовной, нотариусом нотариального округа, зарегистрированной в реестре за № 3-1357, именуемое в дальнейшем "Застройщик", и

Гражданин (-ка, -не) РФ \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения – \_\_\_\_\_, зарегистрирован (-а, -ы) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем "Дольщик", заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Объект долевого строительства - жилое помещение (далее - «Квартира»), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.2. Дольщик – гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. Наследники Дольщика имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация утверждена Застройщиком «27» марта 2018 г., размещена в сети Интернет по адресу: [www.novogorelovo.com](http://www.novogorelovo.com)

1.5. Земельный участок, на котором ведется строительство многоквартирного дома: разрешенное использование – размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов), категория земель – земли населенных пунктов, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское сельское поселение, пос. Новогорелово, уч. 32, Площадь земельного участка составляет 10 939 (десять тысяч девятьсот тридцать девять) кв.м.

Описание границ земельного участка: в соответствии со сведениями содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, кадастровый № участка 47:14:0603001:4916.

Право собственности Застройщика на земельный участок подтверждается записью о регистрации 47:14:0603001:4916-47/021/2017-1 от 11.05.2017 г.. Земельный участок с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Дольщика (залогодержателя).

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренный Договором срок, своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (далее - «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, с последующей регистрацией права собственности на Квартиру.

2.2. Описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Строительный адрес - Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское сельское поселение, пос. Новогорелово, уч. № 32 – Многоквартирный жилой дом позиция 32, строительные оси подъезда \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

№ п/п	Кол-во комнат	Строительный № квартиры (условный)	№ подъезда	Этаж	Строительные оси квартиры	Общая реализуемая S квартиры, кв.м	Общая S, кв.м	Жилая S, кв.м	S кухни, кв.м	S лоджии/балкона, кв.м (с коэфф.)
1			1							

Многоквартирный жилой дом (Объект) состоит из 16-ти этажей. Общая площадь жилого здания - 19 778,64 кв. метра. Материал наружных стен – бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей, материал межэтажных перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – высокий (В). Класс сейсмостойкости – не требует классификации (в соответствии с СП 14.13330. Свод правил "Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81" - категория сейсмичности "5")

Местоположение Квартиры на плане Объекта (поэтажном плане) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Вышеуказанная Квартира передается Дольщику без чистовой отделки, с выполнением следующих работ:

1. Затирка межпанельных стыков цементно-песчаным раствором.
2. Монтаж системы центрального отопления в полном объеме.
3. Монтаж системы горячего водоснабжения до узлов квартирного учета воды и монтаж системы канализации до установленной заглушки на отводе от стояка. Санитарно-техническое оборудование не устанавливается.
4. Монтаж системы электроснабжения (без установки электроплит).
5. Монтаж слаботочных систем:
  - радио (до радиоточки);
  - телефонизация (до щита распределительного этажного без заводки в квартиру);
  - телевидение (до щита распределительного этажного без заводки в квартиру).
6. Монтаж входной двери и окон, а также остекление лоджий



3.9. В случае изменения общей площади и/или объема общего имущества многоквартирного дома, в сторону их уменьшения или увеличения, перерасчет цены по настоящему Договору не производится.

3.10. В случае внесения Дольщиком денежных средств с опережением графика платежей, указанного в п. 3.5. настоящего Договора, стоимость 1 кв.м и общая стоимость Квартиры устанавливается, исходя из стоимости 1 кв.м, приведенного в п.3.5. настоящего Договора, на день внесения денежных средств. В таком случае по заявлению Дольщика Застройщик обязан, не чаще одного раза в год, осуществить перерасчет, который оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору. Указанный выше перерасчет и Дополнительное соглашение Стороны оформляют, подписывают и регистрируют:

а) в год ввода Объекта в эксплуатацию - не ранее 3 (трех) месяцев до предполагаемого ввода Объекта в эксплуатацию и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию. Повторный перерасчет в вышеуказанный период не допускается.

б) в предыдущие годы (до года предполагаемого ввода Объекта в эксплуатацию) – в последний квартал года. Повторный перерасчет в вышеуказанный период не допускается.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать совместно с Дольщиком настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком, исключительно для строительства им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, что включает в себя:

- покрытие расходов на предпроектные, проектно – изыскательские работы и прочие расходы, связанные с возведением Объекта;

- покрытие фактических расходов Застройщика на организацию строительства;

- покрытие расходов Застройщика, связанных с приобретением земельных участков для строительства;

- закупку необходимого оборудования, основных средств и материалов;

- производство строительно-монтажных работ;

- строительство трансформаторных подстанций, внешних сетей, объектов жилищно-коммунального назначения;

- на оплату транспортных и арендных услуг, получения технических условий и заключений;

- покрытие расходов на электроэнергию, теплоснабжение и прочих расходов, возникающих при строительстве Объекта;

- стоимость безвозмездно передаваемых объектов и сетей эксплуатирующим организациям, в соответствии с действующим законодательством и расходы, связанные с их передачей;

- строительство самого Объекта, а так же расходы, связанные с вводом его в эксплуатацию;

- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: Подрядчиками, Государственными органами исполнительной власти, Поставщиками, Исполнителями и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта, подключении его к внешним источникам снабжения, сдаче в эксплуатацию;

- покрытие расходов, вызванных поломками инженерных сетей и технического оборудования, а также возникновением иных аварийных ситуаций на Объекте;

- а также на другие цели, предусмотренные 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".

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. После ввода Объекта в эксплуатацию, не позднее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Квартиры Дольщику по настоящему Договору, направить Дольщику уведомление о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено ему лично под расписку. При этом Застройщик устанавливает конкретные даты и график приема-передачи помещений Дольщикам.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.9. Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру являются документы, подтверждающие факт ее постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, и акт приема-передачи Квартиры Дольщику.

Застройщик передает нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

4.1.10. Зарегистрировать право собственности на многоквартирный дом, в состав которого входит Квартира, как на Объект незавершенного строительства, при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на многоквартирный дом, в состав которого входит Квартира, как на Объект незавершенного строительства, государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Дольщика об обращении взыскания на предмет залога.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный 3.5. настоящего Договора, вносить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в сроки установленные настоящим Договором и (-или) указанные в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. В течение гарантийного срока (пять лет) с момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи не производить какие-либо самовольные, не согласованные в установленном законодательством РФ порядке, перепланировки и переустройства квартиры, не нарушать целостность несущих конструкций. В противном случае Общество и управляющая





## 9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Дольщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора при неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок, а также в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Дольщиком обязательства по внесению денежных средств, а также в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

## 10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо одновременно с переводом долга.

10.2. В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет новый Дольщик.

10.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до ввода дома в эксплуатацию. Дольщик может уступить право требования по Договору после ввода дома в эксплуатацию и до подписания акта приема-передачи квартиры только при письменном согласии Застройщика.

10.4. При уступке права требования Дольщик обязан в обязательном порядке уведомить Застройщика о совершаемой уступке. Договор уступки права требования обязательно должен быть завизирован Застройщиком (в случае полной выплаты по договору долевого участия cedentом – надписью «ООО «Аврора» уведомлено о сделке», в случае, если одновременно происходит перевод долга – надписью «ООО «Аврора» согласовывает сделку»), с одновременным подписанием и проставлением печати. Cedent и Цессионарий обязаны не позднее 3 (трех) календарных дней с даты получения зарегистрированного договора уступки права требования из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, предоставить Застройщику оригинал зарегистрированного договора долевого участия.

10.5. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение требования п. 10.4. настоящего Договора, полностью ложится на Дольщика (cedenta, цессионария).

## 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщиков (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта:

- Квартира, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Дольщиков с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Квартиру.

11.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

11.5. В соответствии с ч. 4 ст. 3 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. обязательства Застройщика перед Дольщиком дополнительно обеспечены уплатой взносов в компенсационный фонд, до государственной регистрации настоящего договора. Застройщик обязуется в установленном законодательство РФ порядке и размерах внести в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» денежные средства.

## 12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс – мажор). К таким обстоятельствам относятся: пожар, наводнение, землетрясение, взрыв, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, принятие органами государственной власти или управления решений, повлекших невозможность исполнения договора и другие обстоятельства чрезвычайного характера. Наступление форс – мажорных обстоятельств должно быть подтверждено справками компетентных учреждений.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.4. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок рассмотрения претензии не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения.

13.5. В случае недостижения согласия в ходе переговоров в течение 2 (двух) месяцев Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.8. Дольщик уведомлен Застройщиком, что на момент заключения Договора Имущественные права на объект долевого строительства переданы в залог ПАО «Сбербанк России» (Залогодержатель) в соответствии с Договором залога имущественных прав № 0095-3-101418-ЗИП1 от «16» марта 2018 г. в обеспечение обязательств по Договору № 0095-3-101418 об открытии не возобновляемой кредитной линии от «16» марта 2018 г.

Застройщик обязуется вывести имущественные права из залога путем погашения полной залоговой стоимости объекта долевого строительства (Квартиры) в порядке, предусмотренном Договором об открытии не возобновляемой кредитной линии, заключенным Застройщиком с Залогодержателем, за счет денежных средств, оплачиваемых Дольщиком в счет оплаты Цены Договора.

13.9. Настоящий Договор оформляется в 3 (трех) экземплярах, один – Застройщику, один – Дольщику, один – в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

#### 14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Аврора».**

Юр. адрес: 191002, Санкт-Петербург, ул. Социалистическая, д. 2/30, лит. А.

ИНН 7840011219, Р/сч 407028105552 40 00 13 32 Банк: Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург

К/сч 3010 1810 5000 0000 0653 БИК 044 030 653.

**Дольщик:**

Гражданин (-ка, -не) РФ \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения – \_\_\_\_\_, зарегистрирован (-а, -ы) по адресу: \_\_\_\_\_.

**от Застройщика:**

**ООО «Аврора»**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_/Жабин М.В./

м.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/