**ДОГОВОР №**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и встроенным дошкольным образовательным учреждением на 22 места по адресу:**

**Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Шевченко, участок 12, 12а**

Санкт-Петербург ----- 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬТАИР»**, ИНН 7813361020, КПП 780201001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 10.11.2006 года за ОГРН 5067847520582 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №006085954), юридический адрес: 194017, Санкт-Петербург, ул. Калязинская, дом 7, литера Е, помещение 5Н, в лице Генерального директора Самойленко Вадима Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и

**Гражданин Российской Федерации ------------------**, именуемая в дальнейшем **«Дольщик»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **«Объект»** - создаваемое недвижимое имущество - многоквартирный жилой комплекс, строительство которого осуществляется Застройщиком по строительному адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Шевченко, участок 12, 12а, на основании следующих документов:

**- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 18.12.2014г. (Регистрационный номер Заключения 4-1-1-0131-14);**

-Разрешение на строительство Администрации муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №RU 47504101-0331-11-18 от 24.12.2014 г. сроком действия до 23.06.2018 г.;

- Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенная в сети «Интернет» на сайте [www.times.net.ru](http://www.times.net.ru).

**1.2. «Земельный участок»** – земельный участок, предназначенный под строительство, состоит из двух земельных участков:

Участок 1- кадастровый номер 47:07:1301080:53, расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Шевченко, участок 12. Участок 1 принадлежит ООО «АЛЬТАИР» на основании договора о развитии застроенных территорий №02/01-47 от 13.03.2012 г., свидетельство о собственности ООО «АЛЬТАИР» 47-АВ 190012 от 13.10.2014 г.

Участок 2- кадастровый номер 47:07:13-01-080:0030, расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Шевченко, участок 12а. Участок 2 принадлежит ООО «АЛЬТАИР» на основании договора купли-продажи от 03.12.2013 г., свидетельство о собственности 47-АВ 222827 от 20.12.2013г.

**1.3. «Федеральный закон №214-ФЗ»** - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004г. 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 соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

**1.4.** **«Квартира»**- жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, указанный в настоящем Договоре.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленнуюДоговором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи. Плановый срок окончания строительства Объекта – 2 квартал 2018 года.
   2. По окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру в срок не позднее 31 августа 2018 года. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
   3. Расположение Квартиры в составе Объекта в соответствии с Приложением №3 и характеристики Квартиры:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | тип |  | | корпус |  | | этаж |  | | строительные оси |  | | условный номер |  | | количество комнат |  | | общая площадь квартиры  (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.) |  | | жилая площадь квартиры  (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.) |  | | наличие балкона (лоджии, террасы) |  | | площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.) |  | | площадь балкона (лоджии, террасы) с  учетом коэффициента (кв.м.) |  | |  |  | |

Общая площадь квартиры (с учетом площади балкона с коэффициентом) (кв.м.)

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными. Фактическая общая площадь Квартиры определяется по результатам кадастровых работ, выполненных управомоченным лицом (далее – «обмеры ПИБ»).

Стороны согласовали, что фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры, 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 Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ в пределах 10 (десяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Стороны согласовали, что изменение наименования лоджии/балкона/террасы по результатам обмеров ПИБ не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

В процессе строительства Объекта допустимы изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения площади других частей Квартиры в результате 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). Изменения характеристик Квартиры признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением состава общего имущества Объекта, мест расположения инженерных сетей, изменением элементов фасада, отделки, декора, проекта благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте и в Квартире без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ.

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо отдельных ее 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 или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

* 1. Квартира передается Дольщику с техническими характеристиками, указанными в Приложении №2.
  2. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Общая цена Договора (далее – Цена договора) составляет **----------- (----------------) рублей 00 копеек**, из которых:

**88% (восемьдесят восемь процентов)** от Цены договора составляют сумму возмещения затрат на строительство;

**12% (двенадцать процентов)** от Цены договора составляют сумму на оплату услуг Застройщика.

В случае увеличения суммы затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей Цены договора. После окончания строительства Объекта разница между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство определяется как сумма оплаты услуг Застройщика.

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч.1 ст.5 и ч.ч.1,2 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

* 1. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае отклонения фактической общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), определенной по результатам обмеров ПИБ, от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п.2.3 Договора.

В указанном случае Цена договора соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение выявленной по результатам обмера разницы на условную цену одного квадратного метра, равную **---- (-----------)** рублей **00** копеек**.**

Стороны договорились, что Цена договора не изменяется, если разница между фактической и проектной общей площадью Квартиры составила менее 0,5 кв.м.

* 1. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика за счет собственных средств.
  2. В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.
  3. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Оплата Цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (или по соглашению Сторон иными способами, не запрещенными действующим законодательством) в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. **Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 25 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).**
   2. В срок до **-----------** года, Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта уполномоченного лица аккредитив в банке ПАО «Промсвязьбанк» (публичное акционерное общество) на сумму денежных средств в размере **--------- (------------)** рублей **00** копеек, НДС не облагается.
   3. Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области свидетельствующими о государственной регистрации настоящего Договора, заверенной должным образом Застройщиком.
   4. срок аккредитива – 120 календарных дней.
   5. закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в п. 11 Договора;

- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 4.4 Договора;

* 1. Затраты Исполняющего банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Исполняющего Банка.

1. **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**
   1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.
2. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** 
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п.2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст.359 Гражданского кодекса РФ.
      2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать нотариально удостоверенную копию разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
      3. Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.
      4. Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п.2.1 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.
   2. **Дольщик обязуется:**
      1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).
      2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.
      3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п.2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.4 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п.2.2 Договора.
      4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.
      5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п.6.2.6 Договора.
      6. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п.6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
      7. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязуется не производить в Квартире и вне ее работы, связанные с отступлением от проектной документации Объекта (перепланировка, возведение или демонтаж ограждающих несущих или ненесущих конструкций, пробивка ниш, устройство проемов или перегородок, изменение внешнего вида или переоборудование фасадов, изменение конструкции или внешнего вида фасадного остекления и т.п.) при отсутствии соответствующего разрешения/согласования, если такое разрешение/согласование требуется в соответствии с действующим законодательством. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией Дольщик обязуется не производить переустройство электрических сетей в Квартире и вне ее. В случае нарушения Дольщиком предусмотренных настоящим пунктом обязательств Застройщик вправе требовать от Дольщика устранения отступлений от проектной документации Объекта в разумный срок либо устранить их силами Застройщика с отнесением понесенных затрат на Дольщика, а Дольщик обязан предоставлять Застройщику доступ к местам производства работ на период устранения нарушений.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного Договором, Дольщиквыплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.
   2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивших их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.
   4. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.2 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства вызвано действиями или бездействиям государственных органов и учреждений, на которые Застройщик не мог повлиять, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.
   5. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в т.ч. - в случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.2 Договора, связанной с необходимостью подключения Объекта к коммунальным инженерным сетям и их передачей соответствующим организациям, и возникшей вследствие действий (бездействия) ресурсоснабжающих организаций в сфере водо-, тепло-, электроснабжения, а также – в случае нарушения уполномоченным органом регламентированных сроков по выдаче Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии подтверждения факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации и/или уполномоченные органы.
4. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.
   2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушение Дольщиком требований п.6.2.7 Договора. В указанном случае стоимость самовольно выполненных Дольщиком отделимых и неотделимых улучшений возмещению Дольщику не подлежит.
   3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
   4. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.
   5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.
   6. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом №214-ФЗ. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, в том числе не указал в письменном заявлении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее перечислял Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса в г. Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса производятся Застройщиком за счет Дольщика. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.
5. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.
   2. Регистрацию настоящего Договора, права собственности Дольщика на Квартиру, а также получение кадастрового паспорта на Квартиру, необходимого для регистрации права собственности, и иных документов, Дольщик производит самостоятельно и за свой счет.
   3. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.
   4. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.
   5. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.
   6. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.
   7. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ и страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.
   8. Дольщик дает свое согласие в соответствие с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, страховой организацией, с которой Застройщиком заключен договор страхования гражданской ответственности, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.
   9. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Застройщика и один для регистрирующего органа.
   10. Все споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, либо вытекающее из него, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, прекращения, недействительности или незаключенности, вне зависимости от момента возникновения спора, подлежат разрешению в судебном порядке.
   11. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.
6. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади жилого помещения, организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов), работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти и местного самоуправления, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной и транспортной инфраструктуры, в собственность специализированных энергоснабжающих предприятий либо в собственность муниципального образования для последующей передачи в хозяйственное ведение государственных/муниципальных предприятий или оперативное управление государственных/муниципальных учреждений.
   2. При невозможности исполнения указанного выше поручения в части внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной инфраструктуры (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) такие внешние инженерные сети Объекта и объекты инфраструктуры поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации.
   3. В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательство за счет всех полученных по Договору средств Дольщика:

а) организовать строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации объекта;

б) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию указанных в настоящем подпункте объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, передать указанные объекты (включая земельные участки, на которых они расположены) в собственность муниципального образования с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, для чего совершить все фактические и юридические действия, необходимые и достаточные для оформления (регистрации) и передачи прав на такие объекты от имени и за счет всех участников долевого строительства Объекта (или от имени Застройщика, но за счет участников долевого строительства Объекта) с подписанием всех необходимых документов, оформляющих такую передачу на условиях по собственному усмотрению Застройщика.

Застройщик обязуется согласно статье 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Дольщика на строительство объекта. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.).

* 1. Дольщик выражает свое письменное согласие на осуществление Застройщиком по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в собственность муниципального образования с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, выделить в соответствии с нормами из Земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, указанного в п.1.2 Договора, земельные участки, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением права залога Дольщика на такие земельные участки по факту их выделения.
  2. Подписанием настоящего договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта землеустроительных работ (определение границ, межевание и т.п.), связанных с разделением указанного в п.1.2 Договора Земельного участка, и выделением из него земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями, а также земельного участка, примыкающего к входящей в состав Объекта семейной дошкольной группе, и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.
  3. Приложения к настоящему Договору:

Приложение №1 - График внесения денежных средств;

Приложение №2 - Технические характеристики Квартиры;

Приложение №3 - План этажа.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «АЛЬТАИР»** | **Дольщик:** |  |  |
| 194017, г. Санкт-Петербург, ул. Калязинская, д.7, литера Е, пом. 5Н, тел. / факс 380-00-99  ИНН 7813361020 / КПП 780201001,  Р/с 40702810501100010268  к/с 30101810900000000868  Санкт-Петербургский филиал АО «Нордеа Банк» г. Санкт-Петербург, БИК 044030868 |  |  |  |
|  | **Тел:** |  |  |
| **Генеральный директор**  **ООО «АЛЬТАИР»** |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самойленко В.В./** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**-----** |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Приложение №1**

к договору № **--------**

участия в долевом строительстве

от ---- 2017 года

ГРАФИК

ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

|  |  |
| --- | --- |
| **2017 год** | |
| Июнь |  |
| Сентябрь |  |
| Декабрь |  |
| **2018 год** | |
| Март |  |
| Май |  |
| Июнь |  |
| **Итого:** |  |

**Застройщик: Дольщик:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Генеральный директор**  **ООО «АЛЬТАИР»** |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самойленко В.В./** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**--------------.**/ |  | |  |
|  |  | |
|  |  | |

**Приложение №2**

к договору № **-----------**

участия в долевом строительстве

от --------- 2017 года

**Технические характеристики Квартиры**

В соответствии с проектом Квартира передается Дольщику в следующем состоянии:

* Стены – штукатурка, шпаклевка.
* Потолки – штукатурка, шпаклевка.
* Полы – цементно-песчаная стяжка.
* Оконные блоки – металлопластиковые стеклопакеты.
* Дверь входная в квартиру - металлическая.
* Отопление – централизованное, с установкой радиаторов.
* Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды, без разводки, без установки санитарно-технических приборов, с установкой счетчиков учета холодной и горячей воды.
* Электроснабжение – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей.
* Без установки электроплиты.
* Радиофикация – радиоточка.
* Телефонизация – точка подключения в поэтажном щите.
* Телевидение - точка подключения в поэтажном щите.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Дольщик:** | |
| **Генеральный директор**  **ООО «АЛЬТАИР»** |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самойленко В.В./** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**--------------** |  | |  |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |

**Приложение №3**

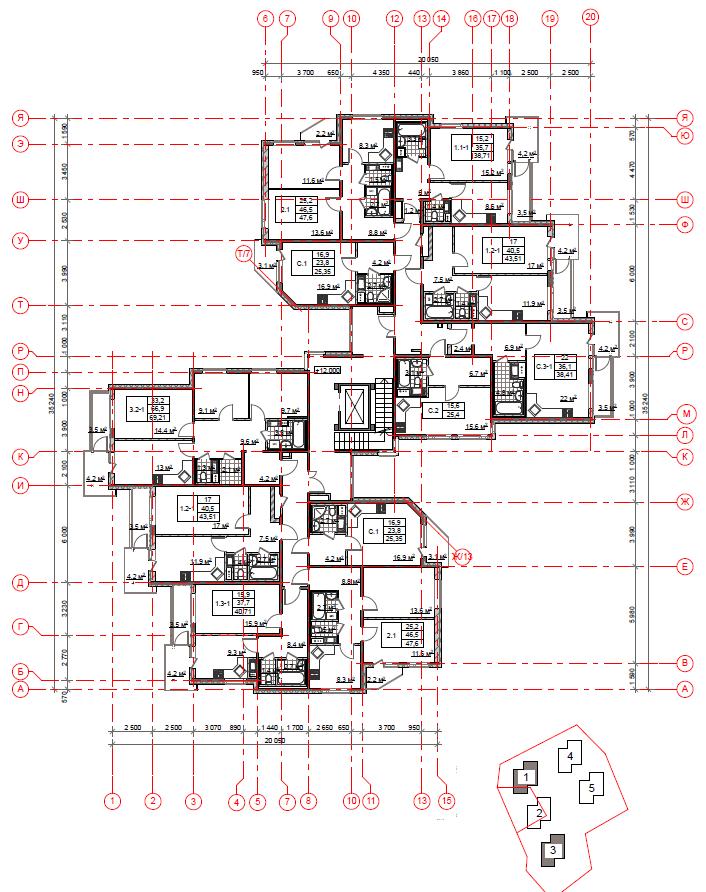
к договору № **-------------**

участия в долевом строительстве

от --------------- года

|  |  |
| --- | --- |
|  | **-** расположениеквартиры **№ ---------** |

**План этажа**

****

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Дольщик:** | |
| **Генеральный директор**  **ООО «АЛЬТАИР»** |  |  | |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самойленко В.В./** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**------------.**/ |  | |  |