**Д О Г О В О Р № ХХХ / ХХХ -КП5.1**

**участия в долевом строительстве**

**от ХХХ 2017 года**

**г. Кировск ХХХ 2017 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «АРГО-ИНВЕСТ»,** ИНН 7814567779, КПП 781401001, юридический адрес: 197374, Санкт-Петербург, Савушкина ул., д. 127, лит. А, пом. 11 Н, место нахождение: 195043, Санкт-Петербург, Рябовское шоссе 120, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27 марта 2013 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008941237 от 27 марта 2013 г, за основным государственным регистрационным номером 1137847126856, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Корниковой Марии Маратовны, действующей на основании Доверенности от 01 июля 2017 года с одной стороны,и

гр. **ХХХ**, пол **ХХХ**, **ХХХ** года рождения, место рождения **ХХХ**, гражданство РФ, паспорт серия **ХХХ** № **ХХХ**, выдан **ХХХ** года, **ХХХ**, код подразделения **ХХХ**, место регистрации **ХХХ**, **ХХХ**, адрес для получения корреспонденции: **ХХХ**, **ХХХ**, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями на 1-ом этаже, 2 этап (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № 47-RU47509101-026K-2017 от 27 апреля 2017 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

**Строительство Объекта осуществляется** на земельном участке, площадью 9099 кв.м. с кадастровым номером 47:16:0101005:2378 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **Ленинградская область, Кировский муниципальный район, г. Кировск, в створе улиц Советская и Новая**. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид Объекта - многоквартирный 9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями на 1-ом этаже

Назначение Объекта - жилое

Количество этажей в Объекте - 9 (надземные)

Общая площадь Объекта – 14920,73 кв.м.

Материал наружных стен Объекта - объекта Газобетонные и монолитные железобетонные блоки, вентилируемая фасадная система

Материал поэтажных перекрытий Объекта – Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности Объекта – В+

Класс сейсмостойкости Объекта - Сейсмическая активность менее 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

**1.4. Планируемый срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию 4 квартал 2019 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.**

**Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.**

1.5. Земельный **участок с кадастровым №** 47:16:0101005:2378 **принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 2601-з от 18.02.2015**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.04.2015 года сделана запись регистрации N 47-47/020-47/020/015/2015-325/2.

1.6. Проектная декларация Объекта строительства от 15.05.2017 года размещена в сети Интернет на сайте: [www.kirovskposad.ru](http://www.kirovskposad.ru).

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Участнику долевого строительства застрахована в соответствии со ст.15.2. Закона.

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте [www.kirovskposad.ru](http://www.kirovskposad.ru)**.**

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кол-во  комнат | Номер дома | Подъезд | Этаж | Строитель-  ный номер квартиры | Общая площадь квартиры, кв.м. | Расчетная площадь квартиры, кв.м. | площадь комнат/ кухни/ коридора/ санузла/ лоджии (балкона), кв.м. | назначение | Строительные оси |
|  | 5.1 |  |  |  |  |  | комната –  кухня –  коридор –  санузел совмещенный –  лоджия – | жилое |  |

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте общая площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас (далее по тексту - площадь квартиры).

Указанная в настоящем пункте расчетная площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров, произведенных уполномоченным лицом при выполнении кадастровых работ.

2.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет следующие отделочные работы:

* Выравнивание и окраска потолков;
* Оклейка обоями стен в жилых комнатах, коридорах и кухне; в санузлах – облицовка керамической плиткой
* Устройство покрытия полов ламинатом в прихожих, коридорах, кухнях и жилых комнатах; в ванных и санузлах – керамической плиткой;
* Устройство пластиковых плинтусов с кабель-каналами;
* Установка:

- розеток, выключателей;

- входной металлической двери с замком;

- межкомнатных дверей с наличниками;

- приборов отопления;

- канализационных стояков;

- душевой кабины и раковины со смесителями;

- унитаза;

- хромированного полотенцесушителя;

- стальной мойки со смесителем на кухне;

- счетчиков учета расхода горячей и холодной воды;

- счетчиков учета расхода электроэнергии.

Вышеуказанные отделочные работы включены в стоимость квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, согласно п. 4.2. Договора.

Характеристики Квартиры указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики Квартиры могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

2.4. Окончательная расчетная площадь Квартиры, подлежащая оплате в соответствии с настоящим Договором, определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры.

**3. Имущественные права Сторон**

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляют государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дают тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Для целей определения цены Договора Стороны договорились использовать Расчетную площадь Квартиры, состоящую из суммы Общей площади Квартиры и площади балконов/лоджий/террас с понижающими коэффициентами (для балконов, террас - 0,3; для лоджий – 0,5).

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **ХХХ, ХХХ (ХХХ) рублей ХХХ** копеек за один квадратный метр Расчетной площади Квартиры, определенной в п. 2.2. Договора.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения Расчетной площади Квартиры, указанной в п. 2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1. Договора, и составляет**ХХХ, ХХХ (ХХХ) рублей ХХХ копеек** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.5. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.5. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств долевого взноса Участника долевого строительства производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.6. Стороны признают, что общий размер долевого взноса, указанный в пункте 4.2. Договора, состоит из двух частей: целевого взноса на строительство Объекта в размере **ХХХ**, **ХХХ** (**ХХХ**) рубля **ХХХ** копейки и вознаграждения Застройщика за организацию процесса строительства в размере **ХХХ**, **ХХХ** (**ХХХ**) рубля **ХХХ** копеек.

4.7. Застройщик обязуется использовать средства целевого взноса Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве целевого взноса по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме целевого взноса Участника долевого строительства по Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних и внутренних  инженерных сетей,  благоустройства прилегающей территории и иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, а также на иные цели в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства.

Денежные средства, оставшиеся после окончания строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами (экономия Застройщика), остаются в распоряжении Застройщика и являются его дополнительным вознаграждением.

4.8. Размер долевого взноса, установленный пунктом 4.2. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета, предусмотренного настоящим разделом Договора в связи с изменением фактической площади квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 Закона.

**5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п. 4.2. Договора в срок до **ХХХ 2017 года** включительно любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки:

5.1.1. Сумма в размере **ХХХ, ХХХ (ХХХ) рублей ХХХ копеек** оплачивается посредством безотзывного (депонированного) покрытого аккредитива (далее по тексту – аккредитив), открытого Участником долевого строительства в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк (далее - Банк) в пользу Застройщика.

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник долевого строительства, а получателем Застройщик.

Срок аккредитива – **120 (Сто двадцать)** календарных дней. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестьдесят) календарных дней.

Плательщик по аккредитиву: **ХХХ**;

Наименование получателя по аккредитиву: ООО «АРГО-ИНВЕСТ»

Реквизиты получателя средств: р/с 40702810155130005479, к/счет 30101810500000000653 в **ПАО Сбербанк** Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030653, ИНН 7707083893, КПП 784243001.

За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Плательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

Оплата Банком аккредитива в пользу Застройщика производится при условии предоставления получателем (Застройщиком) следующих документов: Нотариально заверенная копия/оригинал зарегистрированного в установленном порядке Договора **№ ХХХ/ ХХХ -КП5.1** участия в долевом строительстве **от ХХХ 2017 г**., Объекта, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, г. Кировск, в створе улиц Советская и Новая.

5.2.1. Днем открытия аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (получателя по аккредитиву) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения (государственной регистрации) Договора в пределах срока действия аккредитива.

5.2.2. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, последний будет обязан внести сумму, указанную в п.4.2. Договора в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.3. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.4. В случае возникновения у исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.5. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.5.5. Договора, в течение десяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

5.2.6. Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

5.2.7. Досрочное закрытие аккредитива возможно только на основании отзыва Плательщика при предоставлении заявлении Плательщика и письменного согласия Получателя.

5.3. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата внесения денежных средств соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

5.5. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая расчетная площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.2.2. Договора расчетной площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.6. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

**6. Права и обязанности сторон**

**6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

6.1.2. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п.1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.1.3. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.5. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением расчетной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.5 Договора.

6.1.6. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.7. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.8. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ленинградской области.

Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с условиями Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и Застройщик не получит уведомление от исполняющего банка об открытии аккредитива, либо в указанный срок Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру, указанную в пункте 2.2. Договора, с любым третьим лицом.

6.1.10. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

**6.2. Права и обязанности Застройщика**:

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязанв соответствии с п.2.4. и п.5.5. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **26.12.2019 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.4. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

**8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

8.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в п. 2.3 Договора.

8.3. Стороны допускают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 2.2. 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 Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение фактической площади квартиры от проектной площади квартиры, указанной в п. 2.2. Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

План квартиры, указанный в Приложении № 1 к Договору, является информативной и видовой схемой из проектного решения, указывающей расположение квартиры по осям в Объекте.

8.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, 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 пункте 8.3. Договора.

8.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из 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», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами.

8.6. Для предъявления требований по качеству квартиры устанавливается гарантийный срок, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в данном многоквартирном доме.

Гарантийный срок оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Стороны определили, что обязательные для Застройщика и Участника долевого строительства правила подачи и рассмотрения заявок о возникновении гарантийного случая содержатся в инструкции по эксплуатации квартиры, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

Назначенный Участником долевого строительства срок устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с момента признания случая гарантийным в соответствии с правилами подачи и рассмотрения заявок о возникновении гарантийного случая.

8.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и иных обязательных при эксплуатации требований. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии и допуски, 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.

**9. ответственность сторон**

9.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

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

9.4. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

**10. Действие и расторжение договора**

10.1.Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

10.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.9. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.9. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.9. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

10.3. Расторжение заключенного Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

10.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

10.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

10.6. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

10.6.1. В соответствии с действующим законодательством земельный участок, на котором ведется строительство Объекта (или право аренды на него, если земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды), а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, 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.

10.6.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства на основании договора страхования.

Сведения о договоре страхования и страховщике указаны в проектной декларации (c изменениями), размещенной на официальном сайте Застройщика.

Участник долевого строительства ознакомлен с правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также со сведениями о страховой организации, которые размещены на официальном сайте Застройщика.

**11. ФОРС-МАЖОР**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

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

**12. Заключительные положения**

12.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участники долевого строительства, заключая настоящий Договор, дают тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

12.2. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участников долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на официальном сайте Застройщика. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участниках долевого строительства. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участников долевого строительства являются надлежащими.

12.3. Участники долевого строительства обязаны письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым ему можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направления заказным письмом с уведомлением о вручении. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участников долевого строительства на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участников долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участники долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.

12.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:

- применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

- применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.6. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок для ответа на письменные претензии и иные обращения Участника долевого строительства устанавливается не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты получения данных обращений Застройщиком.

В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

12.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 10.6. Договора.

12.8. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участники долевого строительства подписанием Договора дают свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участников долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

12.9. Настоящий Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

**13. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

13.1. **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «АРГО-ИНВЕСТ»,** ИНН 7814567779, КПП 781401001, юридический адрес: 197374, Санкт-Петербург, Савушкина ул., д. 127, лит. А, пом. 11 Н, адрес для получения корреспонденции: 195248, Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д.22 лит А, пом. 13-Н,

р/с 40702810155130005479, к/счет 30101810500000000653 в **ПАО Сбербанк** Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030653, ИНН 7707083893, КПП 784243001.

13.2. **Участник долевого строительства: гр. ХХХ**.

Адрес электронной почты: **ХХХ**, моб. тел.: **ХХХ**

**14. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Корникова М.М.** (по доверенности за ООО «АРГО-ИНВЕСТ») | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **ХХХ** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**г. Кировск ХХХ 2017 г.**

**РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ**

**к Договору № ХХХ / ХХХ -КП5.1**

**участия в долевом строительстве**

**от ХХХ 2017 г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Подъезд** | **Этаж** | **Строительный номер квартиры** | **Строительные оси** |
|  |  |  |  |

**ХХХ**

**ПОДПИСИ СТОРОН**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Корникова М.М.** (по доверенности за ООО «АРГО-ИНВЕСТ») | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **ХХХ** |  |