

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
№ 178/\_\_\_\_\_**

Город Кириши \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Козерог»**, ИНН: 7813193866, ОГРН: 1037828071247, дата гос. регистрации: 10.11.2003, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Петроградскому району Санкт-Петербурга, КПП: 781301001; адрес место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 20, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Козинова Владимира Ильича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, а при совместном упоминании **«Стороны»**,

руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, положениями Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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 № 214-ФЗ), иным действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор, далее именуемый **«Договор»**, о нижеследующем:

### **1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

**1.1. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее Земельный участок на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 2231/14 от 08 августа 2014 года, запись о регистрации 47-47-19/013/2014-343 от 06 октября 2014 года, привлекающее денежные средства участников долевого строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной в газете «Семь плюс. Экспресс» № 46 (940) от 25.11.2014 года.

Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

#### **1.2. Земельный участок:**

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, общая площадь 0,6 га, с кадастровым номером 47:27:0702013:92, расположенный по адресу: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г.Кириши, микрорайон «Восточный-2», ул.Восточная.

**1.3. Многоквартирный дом** - 159-квартирный жилой дом, 4-х секционный, 9-этажный, расположенный по строительному адресу: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г.Кириши, микрорайон «Восточный-2», ул.Восточная, общей площадью застройки 1 420,0 кв.м., в том числе

общей площадью квартир 6928,0 кв.м., строительство которого ведется на Земельном участке.

**1.4. Объект долевого строительства или Квартира** (жилое помещение), состоящая из \_\_\_\_ (\_\_\_\_комнат) комнат, расположенная в Многоквартирном жилом доме Секция \_\_\_\_, на \_\_ (\_\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_\_, согласно Описанию Объекта долевого строительства (Приложение № 1. к настоящему договору) и его размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п.1.8 настоящего Договора только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Одновременно с возникновением права собственности на квартиру участник приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (лестницы и лестничные холлы, лифты и лифтовые холлы, технические подвалы), которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на объект долевого участия.

**1.5. Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры без учета площади балкона (неотапливаемого помещения). Проектная площадь квартиры составляет \_\_ кв.м.

**1.6. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включает в себя сумму всех помещений Квартиры, в том числе площадь лоджии \_\_ кв.м. (с коэффициентом 0,5). Проектная общая площадь Квартиры составляет \_\_ кв.м.

**1.7. Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства** – определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании Технического плана на Многоквартирный дом и включает в себя сумму всех помещений Квартиры, в том числе площадь лоджии (с коэффициентом 0,5).

**1.8. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:**

- полы: стяжка черновая, (с/у без плитки);
  - стены: монолитные-расшивка швов, кирпичные - оштукатуренные, газобетонные-выравнивание участка под экраном радиатора, (с/у без плитки);
  - потолки: расшивка швов бетона;
  - двери и дверные блоки: межкомнатные отсутствуют, входная установлена;
  - балконы: без остекления;
  - водопровод, канализация, отопление: сантехнические приборы отсутствуют, на разводке установлены водосчетчики, отсекающие краны, заглушки; радиаторы установлены;
  - окна: установка оконных блоков ПВХ с использованием стеклопакета, подоконники отсутствуют, откосы без отделки, отливы установлены;
  - электрика: установлен щиток со счетчиком, разводка полностью по проекту, лампочки электроосвещения, розетки, выключатели, разводка телефонной и телевизионной систем до лестничной площадки;
- домофон.

1.9. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.10. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого участия по настоящему Договору.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод законченного строительства Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим договором, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные п.5 настоящего Договора.

2.3 Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- текущего разрешения на строительство N RU 47508000-039-2014 от 31 октября 2014 года, выданное Администрацией муниципального образования Киришский муниципальный район Ленинградской области;

- договора аренды земельного участка № 2231/14 от 08 августа 2014 года, запись о регистрации 47-47-19/013/2014-343 от 06 октября 2014 года. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, общая площадь 0,6 га, с кадастровым номером 47:27:0702013:92, расположенный по адресу: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г.Кириши, микрорайон «Восточный-2», ул.Восточная.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору, Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

2.4. Сроки ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:  
- IV квартал 2016 года

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

3.1. Цена Договора составляет сумму, равную \_\_\_\_ () НДС не облагается.

3.2. Цена Договора, согласованная Сторонами, является фиксированной и может быть изменена по соглашению сторон в соответствии со ст.5 Федерального Закона 214-ФЗ в следующих случаях:

3.2.1. Если по результатам обмеров квартиры, произведенных при выполнении кадастровых работ, ее фактическая площадь будет отличаться от проектной площади квартиры, более, чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору. Участник долевого строительства

доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору и фактической площадью квартиры по результатам кадастровых работ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади квартиры в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

В этом случае размер, на который по соглашению Сторон, может быть увеличена или уменьшена цена Договора, указанная в п.3.1., не может превышать 7(семи)%.

3.2.2. В случае увеличения расходов застройщика на подключение многоквартирного дома к городским сетям обеспечения по сравнению с данными, указанными в проектной декларации. В этом случае цена договора увеличивается пропорционально общей площади квартиры в общей площади дома к сумме дополнительных документально подтвержденных затрат Застройщика.

3.3. Изменение цены Договора оформляется двухсторонним дополнительным соглашением к настоящему Договору.

#### **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Участник долевого строительства производит оплату цены Договора путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика или оплаты путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2. Факт оплаты цены Договора подтверждается в случае внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика – выдачей Участнику долевого строительства кассового чека, а в случае перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

4.3. Оплата цены договора производится Участником в следующем порядке:

- сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) оплачивается Участником в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего договора;

#### **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком в принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Квартиры не позднее шести месяцев с даты разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до момента наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручается участнику долевого строительства лично под расписку. В сообщении указывается дата передачи и Застройщиком Объекта долевого строительства. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до дня передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в установленный день.

5.4 Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры от Застройщика составляет акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Помимо этого, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком следующих обязанностей:

- 1) по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;
- 2) по соразмерному уменьшению цены договора;
- 3) по возмещению своих расходов на устранение недостатков.

При этом право выбора принадлежит Участнику долевого строительства.

5.5. С момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства обязательства Застройщика считаются исполненными.

5.6. Обязательства Участника долевого участия в строительстве считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.7. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности в порядке, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При составлении Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренным Гражданским Кодексом РФ.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям Договора, утвержденной проектно-сметной документации на

Многоквартирный дом, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. В случае если объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе предъявить Застройщику требования, указанные в п. 5.4 договора.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

7.2. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 настоящего Федерального закона;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

1) просрочки внесения Участником долевого строительства платежа в течение более чем три месяца, в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа;

2) систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца, в случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств,

очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенные изменения размера объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

4) в иных, установленных федеральным законом случаях.

7.5. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным в п.7.2 настоящего Договора в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства.

7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, при этом Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

7.7. В случаях, если при расторжении Договора в течение установленных соответствующих сроков Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных в счет цены Договора, а также, в предусмотренных случаях, процентов, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока зачисляет денежные средства, а в предусмотренных случаях и проценты, в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.8. В случае расторжения Договора по п.7.3 настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (процентов) от стоимости Договора.

7.9. В случае, расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства после подписания настоящего договора, но до исполнения им своих обязательств, по обстоятельствам не указанным в п. 7.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 3% от стоимости Квартиры в течение 10 дней с момента отказа от сделки/расторжения договора, а также возместить убытки, понесенные Застройщиком в связи с заключением и расторжением настоящего договора. Неустойка и понесенные в следствии расторжения договора убытки могут удерживаться Застройщиком из денежных средств подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

7.9.1 При расторжении Договора по любым основаниям Застройщик будет обязан возвратить Участнику долевого строительства все внесенные им по Договору денежные средства в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

8.1. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства может потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Застройщик может потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Участник долевого строительства вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Замена участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **10.1. Права и обязанности Застройщика:**

10.1.1. Застройщик гарантирует что к моменту заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не отчужден, отсутствуют текущие имущественные обязательств и права третьих лиц на Квартиру, за исключением обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечиваемых залогом в порядке ст. ст. 13 - 15 Федерального Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением лица, указанного в п.п.10.1, 10.2, настоящего Договора.

10.1.2. Застройщик гарантирует, что денежные средства, полученные от Участника, в полном объеме будут использованы только для создания Объекта долевого строительства.

10.1.3. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае, если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ.



10.1.4. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

10.1.5. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

10.1.6. Застройщик в течение двух месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи квартиры.

10.1.7. Застройщик в течение десяти рабочих дней после постановки многоквартирного дома на кадастровый учет предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Квартиру, документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

## **10.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

10.2.1. Участник обязуется осуществить оплату цены Договора, определенную п.3.1. настоящего Договора в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора.

10.2.2. Участник обязуется принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в течение двух месяцев с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

10.2.3. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

## **11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.**

11.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления, как наводнение, пожар, землетрясение, ураган, другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокаду, наложение эмбарго.

11.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

11.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему договору, должна с учетом положения Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

11.5. После прекращения действий, указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возратить другой стороне причиненные этим убытки.

11.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то

каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой стороне по настоящему Договору.

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

12.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке ст. ст. 13 - 15 Федерального Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона № 214 ФЗ от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по Договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства № 35-14073Г/2015 от «23» декабря 2015г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (СТРАХОВЩИК) и Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Козерог» (СТРАХОВАТЕЛЬ), с размером страховой суммы \_\_\_\_ (\_\_\_\_) ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЕМ, по которому являются Участник долевого строительства.

12.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

12.3. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

13.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

13.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, лежит на Застройщике. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Застройщиком и Участником.

13.3. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

13.4. Приложения №№ 1,2 к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями.

13.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

13.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **14. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.**

14.1. В случае изменения юридического, фактического адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

14.2. **Участник долевого строительства -**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, тлф.**

---

*(Фамилия, имя, отчество полностью, подпись)*

14.3. **Застройщик –**

**ООО Строительная компания «Козерог»:**

Российская Федерация, 197110, Санкт-Петербург, Петровский пр., 20, ИНН 7813193866, р/с 40702810855310000170, Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, К/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКПО 71392216 ОКВЭД 5153 4521 КПП 781301001 ОГРН 1037828071247

Директор \_\_\_\_\_ (Козинов В.И.)

М.П

Приложение № 1  
к договору участия в долевом строительстве  
№ 178/\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

Застройщик

\_\_\_\_\_ В.И.Козин

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

Застройщик

\_\_\_\_\_ В.И.Козин

Участник долевого строительства

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