

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве жилого дома

Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район,
Щегловское сельское поселение

« » 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Алгоритм Девелопмент» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 009261299, выдано МИ ФНС России по № 15 по Санкт-Петербургу 07 августа 2015 года, ОГРН 1157847270217, ИНН 7842055902, место нахождения: 194354, г. Санкт-Петербург, ул. Есенина дом 1, корп.1, Литера А, офис 47-Н), в лице Генерального директора Самсонова Олега Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны,

Гражданка РФ
именуемые далее **«Участники»**, - с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 47-RU47504311-108К-2016 от 22.08.2016;

1.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 47-47/012-47/012/070/2015-8568/2, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 23.12.2015, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилищное строительство, площадь 13 882 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0957004:1165, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение;

1.2.3. Проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» на сайте по адресу: <http://алгоритмжизни.рф>, что подтверждается Протоколом осмотра доказательств от 07.07.2017 г., зарегистрированным в реестре за №2-6490 Евтеховым В.А. временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Мусинова Александра Валентиновича.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Среднеэтажный жилой дом**, состоящий из 8-ми этажей, общая площадь здания 6276,0 кв.м., конструктивная схема здания - комбинированная каркасно-стенная из монолитного железобетона, класс энергоэффективности В, класс сейсмостойкости - 6, (далее – «Объект») на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение.

2.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение в Среднеэтажном жилом доме с характеристиками, указанными в п.2.3. настоящего Договора, а также общее имущество в Среднеэтажном жилом доме (**Приложение № 1**), подлежащие передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Среднеэтажного жилого дома, корпус 3.

2.3. Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира (далее «Квартира»), расположенная в 3-ем корпусе Среднеэтажного жилого дома со следующими характеристиками:

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь (м2) | Жилая площадь (м2) | Приведенная площадь балкона (м2) | Строительные Оси Квартиры |
|------------|------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------|
| | | | | | | |

2.3.1. Расположение Квартиры в Среднеэтажном жилом доме отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (**Приложение № 4 к Договору**).

2.3.2. Строительная готовность передаваемой Участникам Квартиры по настоящему Договору отражена в **Приложении № 2**.

2.4. Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участникам Квартиры – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче Квартир.

2.5 Указанный в пункте 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Объекта. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками, составляет _____.

3.2. Оплата Цены Договора производится денежными средствами, путем их перечисления на расчетный счет Застройщика, либо проведение расчетов иным, не запрещенным законом способом.

3.3. Стороны устанавливают следующий порядок для уплаты Застройщику Цены договора, указанной в п.3.1. Договора участия в долевом строительстве жилого дома:

3.4. Участники долевого строительства производит оплату Цены договора, указанной в п.3.1 путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованным сторонами в Приложении № 3 настоящего Договора.

3.5. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками, включает в себя сумму денежных средств:

- на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта (включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру), и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Разница между ценой Договора и фактической суммой, потраченной на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика (НДС не облагается в соответствии с п.п.2.3.1 п.3ст.149 Налогового кодекса РФ). Указанная выше разница не подлежит возврату Участникам долевого строительства и остается в собственности Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства, которая оформляется Актом приема-передачи.

3.6. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате, может быть изменен только в случае изменения площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации или по соглашению сторон, которое оформляется в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.7. В случае, если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора более чем на 1 (один) квадратный метр, Участники долевого строительства обязуются осуществить соответствующую доплату за разницу между совокупной общей площадью Квартиры и балкона, указанных в настоящем Договоре, и фактической соответствующей площадью в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.8. В случае, если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участников, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора более чем на 1 (один) квадратный метр, Участникам долевого строительства возвращаются излишне уплаченные средства в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Участников при наличии соответствующих экспликаций на Квартиру из органов технической инвентаризации.

3.9. В случае, если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участников, по результатам обмеров технической инвентаризации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры.

3.10. Расчеты, предусмотренные в п. 3.3., 3.4. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до истечения срока действия, указанного в п. 1.2.1 Договора Разрешения на строительство, который установлен (будет установлен) к моменту подачи Застройщиком в уполномоченный орган заявления о выдаче Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Плановый срок сдачи Объекта в эксплуатацию - IV квартал 2019 г.

4.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участниками своих обязательств по настоящему Договору, передать Квартиру Участникам не позднее 31 марта 2020 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком

обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.1.3. Направить Участникам сообщение в письменном виде о завершении строительства Объекта и о готовности Застройщика к передаче Квартиры Участникам не менее чем за 14 рабочих дней до даты передачи Квартиры Участникам, указанной в п. 4.1.2 Договора. А также предупредить Участников о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участников, предусмотренных Федеральным Законом 214-ФЗ от 30.12.2004.

4.1.4. Своевременно передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области документы, подтверждающие факт постройки (создания) Объекта.

4.1.5. При передаче Квартиры передать Участникам инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий.

4.2. Застройщик гарантирует что:

4.2.1. Квартира, указанная в п. 2.3. настоящего Договора, относится к доле Участников.

4.2.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участникам долевого строительства по Договору дополнительно обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика.

4.3.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

-земельный участок, указанный в п. 1.2.2. настоящего Договора;

-строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

4.3.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

4.3.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект. При этом жилые (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

4.3.4. После заключения Застройщиком Договора с Участниками долевого строительства, имущество, указанное в п.4.3.1., в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечении возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

4.3.5. С момента подписания Сторонами передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

4.3.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.3.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

-наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

-прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства.

4.3.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 4.3.7. независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

4.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участникам долевого строительства по Договору дополнительно обеспечивается уплатой Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участники обязуются:

5.1.1. Произвести оплату Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.2. В течение 10-ти рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора сдать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. В противном случае,

настоящий Договор ничтожен, права на Квартиру остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам.

Нести расходы, связанные с регистрацией Договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, (в том числе госпошлина и расходы по оформлению документов у нотариуса).

5.1.3. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в общую долевую собственность по _____ доли Квартиры каждому Участнику:

указанную в п. 2.2. настоящего Договора в течение 7 (семи) дней с момента получения предусмотренного п.4.1.2. настоящего Договора письменного сообщения от Застройщика.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участников, указанному в настоящем Договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Участников письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участников, указанных в настоящем Договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Участников о смене адреса — доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу, указанному в таком уведомлении;

- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Участников от его получения или в связи с отсутствием Участников по указанным в настоящем Договоре адресам (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Участников о смене адреса — в связи с отсутствием Участников по данному адресу), или в случае неявки Участников к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

В случае неполучения Участниками корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участников, а датой получения Участниками направленной им Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участников.

В случае обнаружения в Квартире недоделок и недостатков стороны составляют Справку о характере недоделок, с указанием сроков их устранения Застройщиком, но не более 30 дней (наличие недоделок не является основанием для отказа Участников от подписания Акта приема-передачи, если отсутствуют дефекты несущих конструкций здания).

При осуществлении приема-передачи Квартиры, стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, их соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, подписанное и утвержденное в установленном порядке.

5.1.4. Участники оплачивают Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий Договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.1.5. В том случае, если Участники состоят в браке, они обязаны до момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супругов на заключение настоящего Договора.

5.1.6. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих их личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

5.1.7. Самостоятельно получать технический план и кадастровый паспорт на Квартиру и нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и регистрацией права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

5.1.8. Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, управляющей компанией либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

Способ управления многоквартирным жилым домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

5.1.9. Работы, предполагающие перепланировку или переустройство Квартиры, производить до момента регистрации прав собственности на Квартиру запрещено. В противном случае, Участники самостоятельно несут негативные последствия, связанные с этим. Также после осуществления Участниками ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на все соответствующие работы, ранее выполненные Застройщиком.

5.1.10. Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем Договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Участников по указанному в настоящем

Договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

При уклонении или отказе Участников от принятия Квартиры в установленный п.5.1.3. настоящего Договора срок, Застройщик вправе по истечении 17 (семнадцати) календарных дней, со дня получения Участниками письменного сообщения Застройщика, предусмотренного п.4.1.3. настоящего Договора, составить односторонний Акт передачи Квартиры.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.3. настоящего Договора.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участникам со дня составления одностороннего Акта приема-передачи. Также Застройщик (или управляющая организация) вправе с момента составления одностороннего Акта приема-передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.4. настоящего Договора.

6.2. В случае смерти гражданина – Участника, его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

6.3. Существующие на день открытия наследства Участников имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», входят в состав наследства Участников долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.4. Участники вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласия Застройщика.

6.5. Уступка Участниками прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии уплаты Участниками Застройщику цены Договора в полном объеме.

6.6. Уступка прав требований подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, после осуществления которой, Участники обязаны в недельный срок предоставить Застройщику экземпляр (оригинал, заверенную копию) зарегистрированного Договора уступки.

6.7. Застройщик имеет право без согласования с Участниками долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2.2 Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.2.2 Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участники долевого строительства подтверждают, что в отношении вышеуказанного земельного участка они согласны на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участников долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При получении Участниками долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенных согласий на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2.2 Договора, Участники долевого строительства обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такие согласия, оформленные по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Объектом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участниками долевого строительства Дополнительного Соглашения к Договору и государственной регистрации такого Дополнительного

Соглашения. Участники долевого строительства обязуются подписать вышеуказанное Дополнительное Соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного в п. 3.3. настоящего Договора срока внесения денежных средств Участники уплачивают Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.2. настоящего Договора срока передачи Участникам Квартиры, Застройщик выплачивает Участникам неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает.

В частности, Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов, учреждений и организаций, выдавших технические условия на подключение, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в необходимые организации. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 7.2., Участники вправе запросить, а Застройщик обязан предоставить информацию о причинах наступления таких обстоятельств в письменном виде, с приложением копий соответствующих документов.

7.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Участниками долевого строительства:

7.5.1. В одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- в иных установленных действующим законодательством случаях.

7.5.2. В судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участникам;
- существенного изменения проектной документации Объекта долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры;
- в иных установленных действующим законодательством случаях.

7.6. Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.5.1 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.5.2. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора Застройщик обязан вернуть Участникам денежные средства, уплаченные ими в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участниками. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участниками долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участникам.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участников на основании Соглашения сторон, при отсутствии оснований для расторжения Договора, предусмотренных п. 7.5. настоящего Договора, возврат денежных средств Участникам осуществляется в течение двух месяцев с момента подписания сторонами соответствующего соглашения. Уплата процентов за пользование денежными средствами в этом случае не производится, кроме того Застройщик вправе удержать с Участников неустойку в размере 3% от общего размера денежных средств, уплаченных Участниками по настоящему Договору.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Застройщиком в случае просрочки Участниками внесения платежа в сроки, указанные в ст.9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

7.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов и иных обязательных требований к процессу эксплуатации

Объекта, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками или привлеченными им третьими лицами.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Квартиры и Объекта в целом, возникшие в результате замены Участниками установленного оборудования и изменений Участниками в процессе эксплуатации Квартиры проектных характеристик, существующих на момент сдачи Объекта соответствующим надзорным органам.

7.10. В случае расторжения Договора в соответствии с п.7.7. и п.7.8. настоящего Договора после введения Объекта в эксплуатацию, Участники оплачивают Застройщику плату за жилое помещение и коммунальные услуги, согласно п.5.1.4 настоящего Договора с момента введения Объекта в эксплуатацию до момента расторжения Договора. Указанная сумма удерживается Застройщиком при осуществлении возврата Участникам фактически внесенных им денежных средств.

7.11. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по договору, в том числе при дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Участниками за счет их собственных денежных средств.

7.12. При расторжении Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Застройщик обязан или будет обязан осуществить возврат Участникам уплаченных денежных средств по настоящему Договору, за исключением штрафа, предусмотренного п. 9.5. настоящего Договора (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратит силу по любым причинам, а также в иных случаях, когда Участники не приобретут право собственности на Объект долевого строительства и это право не возникнет в установленном порядке, возврат денежных средств, оплаченных Участниками в счет цены Договора, производится Застройщиком на счет Участников, открытый в Банке, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты направления Застройщиком уведомления Банку о расторжении настоящего Договора, если иные сроки возврата денежных средств не предусмотрены Федеральным законом № 214-ФЗ.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.2. Если Сторона, в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, согласно статьи 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

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

9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.6. Настоящий Договор с Приложениями №1, №2, №3, №4 составлен на 14 (четырнадцать) листах в 4 (четыре) подлинных экземплярах, - один для Стороны Продавца, два для Стороны Покупателей, и один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему Договору.

10.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Алгоритм Девелопмент»

ИНН 7842055902, КПП 780201001
194354, г. Санкт-Петербург,
ул. Есенина, д. 1 к. 1, помещение 47-Н,
р/с 40702810655000020369
в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк
России, г. Санкт-Петербург
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Тел: 409-96-46, 209-09-09

Генеральный директор

_____ /О. И. Самсонов/

УЧАСТНИКИ:

Гражданка РФ

Состав общего имущества жилого дома

1. Входные группы в жилое здание
2. Межквартирные лестничные площадки
3. Лестничные марши
4. Лифты (пассажирские, грузопассажирские)
5. Колясочные
6. Машинные помещения лифтов
7. Лифтовые холлы
8. Лифтовые и иные шахты
9. Тамбуры
10. Холлы и коридоры (за исключением встроенных помещений),
11. Техподполье, в котором имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения оборудование
12. Крыши, ограждающие несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением трансформаторных подстанций, котельной, индивидуальных тепловых пунктов, кабельных линий и иных сооружений, технологически неразрывно связанных и предназначенных для обслуживания иных объектов капитального строительства
13. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИКИ:

Генеральный директор

_____/О. И. Самсонов/

_____/_____/

Состояние передаваемой Участникам Квартиры

1. Пол- цементная стяжка
2. Внутриквартирные перегородки –газобетон и монолит – выравнивание без штукатурки.
3. Внутренняя электрическая проводка.
4. Установка розеток и выключателей.
5. Установка оконных блоков, металлопластиковые с двойным стеклопакетом.
6. Устройство точек врезки для подключения к горячему и холодному водоснабжению.
7. Установка радиаторов отопления.
8. Установка 2-х тарифного счетчика учета расхода электроэнергии.
9. Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды.
10. Установка пожарной сигнализации.
11. Остекление балкона
12. Установка входной металлической двери

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИКИ:

Генеральный директор

_____ /**О. И. Самсонов**/

_____ / _____ /

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

| № п/п | В срок до* | Сумма к оплате, руб. |
|----------|--|----------------------|
| 1 | В течение 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора | |
| 2 | В соответствии с установленным законом сроком после даты государственной регистрации настоящего Договора | |
| | Итого | |

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИКИ:

Генеральный директор

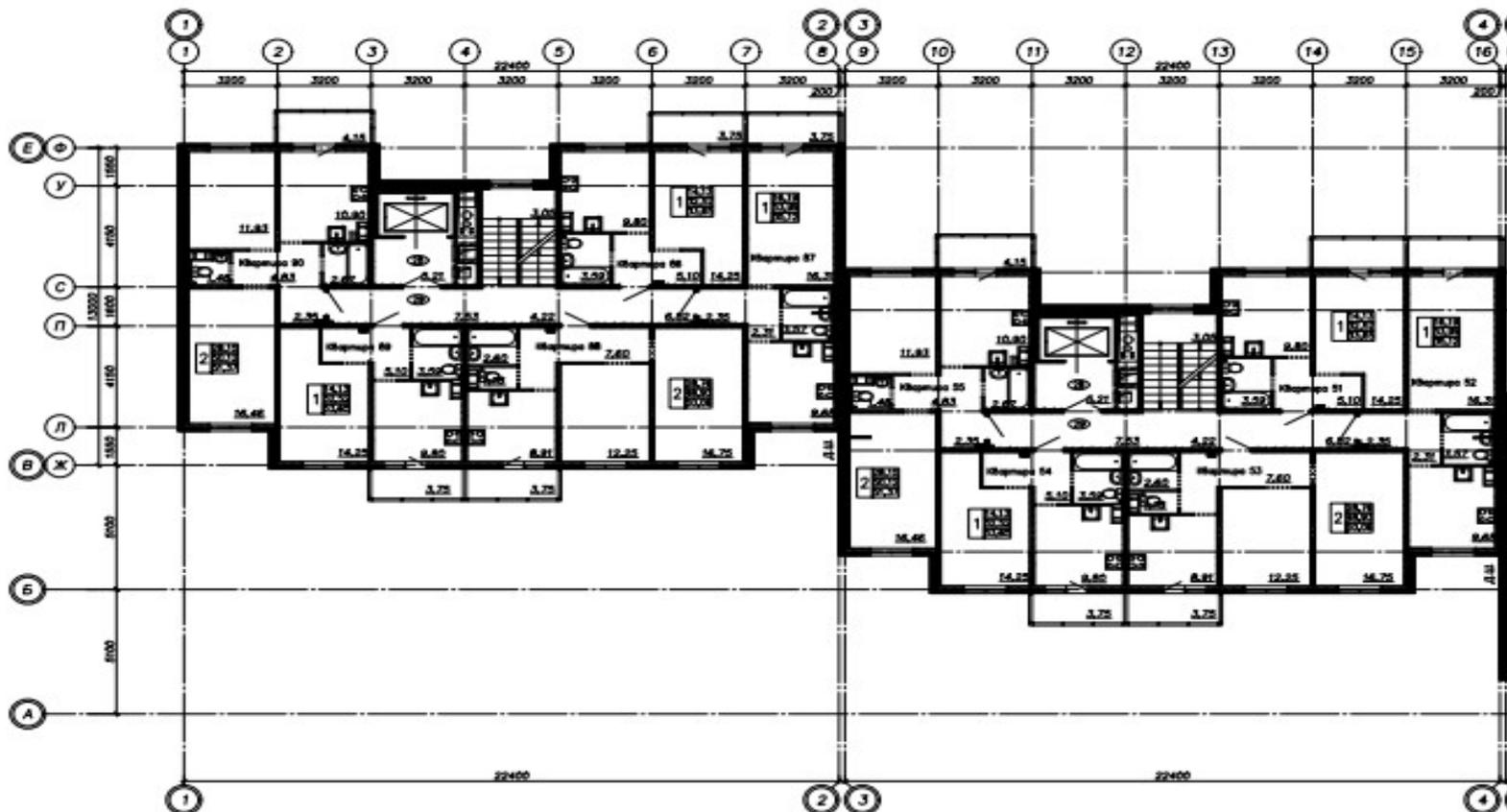
_____ /

/

_____/О. И. Самсонов/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору участия в долевом строительстве жилого дома №В18/12-01 от «17» декабря 2018 года
в строящемся жилом доме со встроенными помещениями по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение

Оси квартиры:



Квартира на этаже:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор _____/О. И. Самсонов/

УЧАСТНИКИ:

_____/_____/