

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ Н/ \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Гатчина

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Лидер»,** ИНН 7805378503, КПП 470501001, ОГРН 1057812388380, запись в ЕГРЮЛ внесена 15.09.2005г. Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005603383), Свидетельство ФНС РФ о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серии 47 № 003096184 от 11.10.2012г. по адресу (местонахождению): 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г.Гатчина, ул.Соборная, д. 10Б, литер.А, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Даценко Элины Анатольевны**, 12.07.1972 года рождения, место рождения: пос. Первомайское Выборгского р-на Ленинградской обл., паспорт 40 04 379427, выдан 30.07.2003 9 отделом милиции Красносельского района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-009, зарегистрирована по адресу: Ленинградская область, гор. Гатчина, пр. 25 Октября дом 75 кв. 155, действующей на основании доверенности, бланк 78 АБ 1329598, выданной 30 сентября 2016 года, зарегистрированной в реестре за № 10-5464, удостоверенной Красниковым Андреем Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариус нотариального округа Санкт-Петербурга Коршуновой Ирины Витальевны, с одной стороны, и

**Ф.И.О.,** паспортные данные....., именуемый далее «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом (далее по тексту – «Объект») по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, г. Коммунар, пер. Технический, д.5 (далее по тексту «Участок») на земельном участке с кадастровым номером 47:24:0102004:18, категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование - для размещения среднеэтажных жилых домов, общая площадь участка – 6099 кв.м и, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный Договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. При условии исполнения Дольщиком обязательств по Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество:

Условный номер (индекс)	
Строительные оси	
Количество комнат	
Секция (подъезд) №	
Этаж	
Общая площадь Квартиры, кв. м	
Общая приведенная площадь с учетом балконов с понижающим коэффициентом (К=0,3), кв.м	
Площадь балкона с понижающим коэффициентом (К=0,3), кв. м.	

План Квартиры и её местоположение в Объекте приводится в Приложении № 1 к Договору. Указанные в настоящем пункте площади Квартиры являются проектными и подлежат уточнению после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3.Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – IV квартал 2017г. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

1.4. Право собственности Дольщика на Квартиру и право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру

органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту «регистрирующий орган»), при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.5. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием, согласно Приложению № 2 к Договору.

1.6. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- **Разрешения на строительство** № 47-RU47506106-110К-2016, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 29 августа 2016г.

Срок действия – до 29 октября 2018г.;

- **Договора аренды земельного участка № 6/17 от 01.09.2015г.**, зарегистрированного 08.10.2015г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Номер регистрационного округа 47. Номер регистрации: 47-47/017-47/017/051/2015-566/2.

- **Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 01.09.2015г. № 6/17 от 14.12.2015г.**, зарегистрированного 08.02.2016г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Номер регистрационного округа 47. Номер регистрации: 47-47/017-47/017/009/2016-1705/1.

- **Договора субаренды земельного участка № 1 от 25.04.2016г.**, зарегистрированного 01.06.2016г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Номер регистрационного округа 47. Номер регистрации: 47-47/017-47/017/009/2016-7317/1;

- **Проектной декларации** от 19.09.2016г., размещенной в сети Интернет на сайте [www.lider-sk.com](http://www.lider-sk.com).

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, прочими нормативными требованиями и Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, в порядке и срок, установленные настоящим Договором.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче или вручить уведомление Дольщику лично под расписку.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

### 2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в полном объеме в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

В случае принятия на общем собрании Дольщиков, большинством голосов, решения об уплате авансового платежа по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта и оплате коммунальных услуг, произвести оплату указанных расходов за 3(три) календарных месяца с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. Договора.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания Акта приема-передачи Квартиры. До государственной регистрации

права собственности Дольщика на Квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки Квартиры, Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо, необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее чем через 6 месяцев после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии внесения Дольщиком долевого взноса в полном объеме, в соответствии с пунктом 5.1 Договора.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика принять квартиру и подписать Акт приема-передачи.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры, в сроки, указанные в пункте 3.3 Договора, Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 5-ти дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

При этом Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается

права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры, в предусмотренный срок в пункте 3.3. Договора, и/или, при отказе Дольщика от принятия Квартиры за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора, Застройщик, по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта, готовности Квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено, с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика, по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. Дольщик вправе требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

#### 4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к Договору.

4.3. Стороны признают, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от общей площади, указанной в пункте 1.2 Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения общей площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение общей площади Квартиры по результатам обмеров «ПИБ» от общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора, в пределах 1 кв.м. как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, 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 п. 4.3. Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:  
- непригодность Квартиры в целом, каких-то из её комнат для постоянного проживания, что определяется «Положением о признании помещения - жилым, жилого помещения непригодным для проживания, и многоквартирного дома, аварийным, подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться с даты выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником Объекта составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта объекта долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования), или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик 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 лицензию. 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.

4.7. В случае, если Квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в Акте осмотра Сторонами.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (Цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек.**

5.1.1 Общий размер долевого взноса подлежит перерасчету только в случаях и порядке, указанных в п.5.6. Договора.

5.2. Дольщик обязан внести долевого взноса в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к Договору. Дольщик вправе уплатить долевого взноса до установленного срока оплаты. В любом случае, внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

5.3. Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в безналичном порядке по реквизитам, указанным в п.10 настоящего Договора. Назначение платежа - «*Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ Н/\_\_\_\_\_.201 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.*».

5.4. Днём исполнения обязательства по внесению долевого взноса признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика, согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

5.5. В отдельных случаях, по согласованию с Застройщиком, платежи могут производиться любым незапрещенным действующим Законодательством способом.

5.6. Если после проведения обмеров Квартиры «ПИБ» ее общая площадь (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов) будет отличаться от общей площади Квартиры, указанной в Приложении 2 Договора более, чем на 1 (один) кв. м. как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между общей площадью Квартиры, указанной в п.1.2 Договора и общей площадью Квартиры по результатам обмеров «ПИБ». В целях осуществления указанного в настоящем пункте перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей.** Указанная стоимость 1 кв.м. остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.7. Если Застройщик не воспользуется предоставленным ему Законодательством и настоящим Договором правом на одностороннее расторжение Договора, в случаях, если оплата долевого взноса произведена Дольщиком с нарушением сроков, предусмотренных Графиком (Приложение № 3), либо произведена после истечения срока передачи Квартиры, установленного в разделе 3 Договора, то Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру в срок, не позднее 1 месяца, с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.8. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.9. Застройщик обязуется использовать средства Дольщика 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 распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что внесенная сумма денежных средств будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта в соответствии с проектом.

5.10. Стороны также признают, что цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи 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.

5.11. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.6 Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3. Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством, на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Дольщику Квартиры п. 3.1. Договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку, (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3. Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок. Если Дольщиком не внесена полная сумма Долевого взноса к установленному сроку передачи Квартиры при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.7. Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

## 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий указанный в п. 3.1. Договора срок передачи Квартиры на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.9. Договора;

- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.7. Договора;

- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что Квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;

- существенного изменения размера передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;

- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:  
- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки указанные в Приложении № 3 к Договору, а именно систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям указанным в п. 7.4. Договора уведомление, об одностороннем отказе от исполнения Договора, направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления, о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса, и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления. Если, либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено, с сообщением, об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму, в соответствии с действующим законодательством, на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, путём перечисления на рублевый счет Дольщика, открытый в любом банке на территории РФ, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. Проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму, в соответствии с действующим законодательством, на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, путём перечисления на рублевый счет Дольщика, открытый в любом банке на территории РФ, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. Проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, путём перечисления на рублевый счет Дольщика, открытый в любом банке на территории РФ, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на Квартиру, указанную в п. 1.2. Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. **Залогом.** В соответствии с Законодательством, земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, 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.

8.3.2. **Страхованием** гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику.

8.4. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются Законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней от поступления указанной претензии Застройщику. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим Законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Договор составлен в 3(трёх) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Приложение № 1 - План Квартиры с её местоположением.

9.2. Приложение № 2 - Характеристика передаваемой Квартиры.

9.3. Приложение № 3 - График оплаты долевого взноса.

9.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик: ООО «Лидер»**

188300, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.Гатчина, ул.Соборная, д.106, литер А

ИНН 7805378503, КПП 470501001,

Р/счет 40702810455400000341

Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г.Санкт-Петербург,

к/сч 30101810500000000653,

БИК 044030653

\_\_\_\_\_  
(Э.А. Даценко)

Дольщик:  
  
\_\_\_\_\_



Приложение № 1к Договору  
№ \_\_\_\_\_ Н/\_\_\_\_.201\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ПЛАН КВАРТИРЫ С ЕЁ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (Э.А. Даценко)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕДАВАЕМОЙ КВАРТИРЫ

Договор предусматривает передачу Квартиры, указанной в п.1.2 и настоящего Договора Дольщику со следующими характеристиками:

1. Наружные стены Объекта: сборные железобетонные трехслойные панели с эффективным утеплителем;
  2. Внутренние стены Объекта: сборные железобетонные однослойные панели; перегородки – газобетон;
  3. Перекрытия – железобетонные плиты;
  4. Помещения Квартиры: установлены межкомнатные перегородки и перегородки санузлов. Квартира без чистовой отделки и предотделки (без штукатурки);
  5. Выполнены инженерные коммуникации:
    - а) электроснабжение: разводка медной электропроводки согласно проекту с установкой розеток, в том числе для электроплиты и выключателей (без установки светильников). Установлен двухтарифный счетчик учета электроэнергии в месте, определенном проектом.
    - б) водоснабжение: вертикальные стояки систем холодного и горячего водоснабжения, с установленными квартирными приборами учета холодной и горячей воды и отводами для подключения и установки сантехнических приборов, без разводки по санузлу и в кухню, без подключения и установки сантехнических приборов;
    - в) канализационные стояки, проходящие через квартиры – пластиковые трубы с установкой фасонных частей, без подводки и установки оборудования, сантехнических приборов;
    - г) отопление: смонтирована и запущена отопительная система. Установлены отопительные приборы.
- Окна: металлопластиковые двухкамерные оконные блоки.
6. Балконы: железобетонные стены и ограждения, металлопластиковое остекление.
  7. Входные квартирные двери: металлические с комплектом скобяных изделий.
  8. Внутриквартирные двери не установлены.
  9. Выполнена выравнивающая цементно - песчаная стяжка пола.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ (Э.А. Даценко)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**ГРАФИК ОПЛАТЫ ДОЛЕВОГО ВЗНОСА**

№	Дата платежа	Плановый взнос
1		
2		
3		
4		
5		
	<b>ИТОГО:</b>	

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию Сторон.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (Э.А. Даценко)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)