

ДОГОВОР № _____-В32/2017
участия в долевом строительстве

город Санкт-Петербург

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Еврострой - Управление Строительными Проектами», ИНН 7813242111, КПП 781301001, ОГРН 1167847070291, зарегистрированное МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 29 января 2016 года, адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 23, лит. В, пом. 27Н, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кравцова Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации - _____, _____ года рождения, пол – _____, место рождения – _____, имеющий паспорт _____, выданный _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны»,

РУКОВОДСТВУЯСЬ Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г., далее по тексту «Закон №214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц осуществить воссоздание (реконструировать) на земельном участке (далее – «Земельный участок») общей площадью 1349,0 (Одна тысяча триста сорок девять) кв.м., с кадастровым номером: **78:31:0001026:8**, категория земель – земли населенных пунктов, в соответствии с проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте: www.priority.spb.ru, частично утраченное здание жилого дома с подземным гаражом и встроенными помещениями в рамках регенерации историко-градостроительной среды по адресу: **г. Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 32, литера А**, именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену (Долевой взнос) и принять по акту приема-передачи Квартиру в порядке, установленном настоящим Договором. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок серия 78 АИ 250910 от «14» апреля 2016 года, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» апреля 2016 г. сделана запись регистрации № 78-78/042-78/080/004/2016-35/2;
- Разрешение на строительство № 78-018-0160-2016 от «22» декабря 2016 года, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Объект, в котором расположен объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики: вид – жилой дом с подземным гаражом и встроенными помещениями, назначение жилое, этажность 9, общая площадь 9445,66 кв. м., материал наружных стен - монолитный железобетон, материал поэтажных перекрытий монолитный железобетон, класс энергоэффективности высокий, класс сейсмостойкости 5.

Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона №214-ФЗ, и он имеет право на привлечение денежных средств Дольщика.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора являются индивидуально определенное изолированное жилое помещение в Объекте - Квартира (далее по тексту Договора – «Квартира») и соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте согласно п.1.4. настоящего Договора. При этом Квартира имеет следующие идентификационные характеристики:

Характеристики квартиры:

Условный номер	
Строительные оси	
Этаж	
Количество комнат	
Жилая проектная площадь квартиры, кв.м.	
Общая проектная площадь квартиры, кв.м.	
Приведенная проектная площадь балкона, кв.м.:	

Общая проектная площадь Квартиры, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, приведенная площадь балконов, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная общая площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений), а также приведенная площадь балконов определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей приведенной площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей приведенной проектной площади не является существенным.

Неотъемлемой частью (принадлежностью) указанной Квартиры является **балкон**, приведенной проектной площадью **2,44 кв.м.**, определенной с учетом понижающего коэффициента: 0,3.

Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи без чистовой отделки и без установки оборудования, в соответствии с проектной документацией. Характеристики Объекта и состояние Квартиры на момент передачи указаны в *Приложении №1* к Договору. Дольщик самостоятельно и за свой счет выполняет работы и приобретает оборудование, необходимые и достаточные для использования Квартиры в качестве жилого помещения.

Пространственное расположение Квартиры и ее границы показаны на плане этажа в *Приложении № 2* к Договору.

1.3. Право Дольщика требовать передачи Квартиры и регистрации права собственности возникает при условии полного выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных разделом 5 и п.4.2.6. Договора.

1.4. Кроме Квартиры Дольщик, по результатам строительства в Объекте приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта в следующем составе: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, неэксплуатируемая кровля, помещения эл. щитовых, помещения ИТП, помещение водомерного узла, инженерно-техническое оборудование, мусоросборная камера, инженерные системы и лифты, помещение ТСЖ, помещение консьержа, кладовая уборочного инвентаря.

1.5. Дольщик поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий и организаций, либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение специализированных предприятий.

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

1.7. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору:

1.7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору (возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и(или) Договором; уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и(или) в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и(или)

федеральными законами денежных средств) обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г.

1.7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика согласно условиям Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте www.priority.spb.ru.

Статья 2. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

2.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее «15» октября 2020 года.

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

2.2. Сообщение Застройщика о готовности к передаче Квартиры направляется Дольщику не позднее, чем за месяц до даты предполагаемой передачи Квартиры, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных законодательством и Договором.

Днем уведомления Застройщиком Дольщика считается десятый день, с даты отправки Застройщиком указанного сообщения (заказного письма с уведомлением о вручении). Уведомление может быть вручено Дольщику лично под расписку.

2.3. Дольщик до момента подписания акта приема-передачи Квартиры обязан произвести расчеты, связанные с изменением (уточнением) общей площади Квартиры.

2.4. Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Дольщика в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Дольщиком акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п.2.7. настоящего Договора. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени).

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

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

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

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

Статья 3. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и

градостроительных регламентов.

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

3.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет и начинается со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, материалы и комплектующие, входящие в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

3.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, не превышающий 3 месяцев;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения расходов Дольщика на устранение недостатков.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких Объекта и Квартиры или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры и Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик также не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и Объекта в целом, если Дольщиком в процессе эксплуатации Квартиры были изменены существующие на дату выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию проектные характеристики Квартиры.

Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором, в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Дольщиком.

4.1.2. Принимает от Дольщика в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

4.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему Договору и проектной документации, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.1.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.5.5. Договора вернуть Дольщику излишне уплаченную сумму денежных средств.

4.1.6. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Застройщик считается исполнившим свое обязательство по передаче Квартиры с момента подписания двустороннего Акта приема-передачи Квартиры, либо при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 2.6. Договора.

4.1.7. Передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

4.1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

4.1.10. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

4.1.11. В срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты исполнения Дольщиком обязательств, указанных в п.4.2.10. Договора, и обязательств по открытию аккредитива согласно п.5.1. Договора, обратиться в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Уплатить Долевой взнос (Цену Договора) в полном объеме в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок и в порядке, установленными в разделе 2 настоящего Договора.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом расходы по регистрации договора уступки прав требований по настоящему Договору несет Дольщик. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, остекление балконов, лоджий и террас, а также не менять места расположения сан. узлов, кухонь, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка в Квартире без согласования с Застройщиком до момента регистрации права собственности.

4.2.5. Заключить до подписания Акта приема-передачи Квартиры договор на техническое обслуживание и технический контроль за строительными работами в Квартире с организациями, осуществляющими обслуживание Объекта.

4.2.6. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму до подписания Акта приема-передачи.

4.2.7. 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 Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7. настоящего Договора.

4.2.8. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта со дня передачи Квартиры в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2.9. Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении своего адреса и (или) адресов лиц, которым вручаются уведомления и иная корреспонденция, имеющая отношение к Договору. В случае отсутствия такого извещения уведомления и иная корреспонденция отправляются Застройщиком по адресу, указанному в статье 10 Договора и считаются сделанными Застройщиком надлежащим образом, хотя бы адресат более не проживал или не находился по адресу, указанному в Договоре.

4.2.10. Дольщик обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Статья 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. В соответствии с настоящим Договором Долевой взнос (Цена Договора) представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг и затрат (вознаграждение) Застройщика.

Денежные средства Дольщика, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, относятся к средствам целевого финансирования, не являются доходом Застройщика (пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не подлежат обложению НДС по основаниям, указанным в пп. 1 п. 2 ст. 146.

Размер Долевого взноса составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек. НДС не облагается.** **Счет-фактуру** Застройщик Дольщику не выставляет и не предоставляет. Размер Долевого взноса может быть изменен в случае, предусмотренном в п. 5.2. Договора.

Размер Долевого взноса составляет 00 000 000 () рублей 00 копеек. НДС не облагается. **Счет-фактуру** Застройщик Дольщику не выставляет и не предоставляет. Размер Долевого взноса может быть изменен в случае, предусмотренном в п. 5.2. Договора.

Дольщик обязан внести Долевой взнос на расчетный счет или в кассу Застройщика в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

Первый платеж, указанный в Графике оплаты (Приложение № 3 к настоящему Договору) Дольщик оплачивает в следующие сроки и в следующем порядке.

Не позднее следующего дня за подписанием настоящего Договора, Дольщик _____ открывает в _____, БИК _____, Кор./счет № _____ (далее – «Банк-эмитент») безотзывный, покрытый и безакцентный аккредитив в сумме 00 000 000,00 () рублей 00 копеек. Комиссии и расходы по аккредитиву оплачивает Дольщик по тарифам Банка. Подтверждением открытия аккредитива будет являться письменное извещение Банка об открытии аккредитива в пользу Застройщика с копией аккредитива.

Извещение Застройщика (Получателя по аккредитиву) и Дольщика (Плательщика по аккредитиву) об открытии и исполнении аккредитива осуществляется Банком путем письменного уведомления, переданного лично в руки представителю Застройщика и Дольщику соответственно.

Срок действия аккредитива – до «__» _____ 2017 г. (плюс три месяца)

Условие оплаты аккредитива (перечень и характеристика документов, представляемых Получателем (Застройщиком), и требования к оформлению указанных документов): Оригинал Описи документов, принятых для оказания государственных услуг, Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг, подтверждающей передачу на государственную регистрацию ДОГОВОРА № ____-В32/2017 участия в долевом строительстве от _____, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Еврострой – Управление Строительными Проектами» и _____.

По предоставлению вышеуказанных документов в течение 3 (трех) банковских дней будет произведен платёж по перечислению суммы аккредитива на счет Застройщика № _____, открытый в _____.

Вид сделки, по которому предоставляется Опись документов, принятых для оказания государственных услуг, – регистрация договора участия в долевом строительстве № ____-В32/2017 от _____ г., сторонами которого являются ООО «Еврострой-Управление Строительными Проектами» и _____.

Долевой взнос может быть оплачен досрочно, но не ранее даты регистрации настоящего Договора.

Размер Долевого взноса (Цена Договора) может быть изменен по соглашению Сторон путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случаях, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.2. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры с учетом приведенной площади балкона больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.1.2. Договора общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади - _____ (**_____**) **рублей 00 копеек за один квадратный метр. НДС не облагается.**

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

5.4. Датой выполнения Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств (п.п. 5.1., 5.2. Договора) считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно

выписке обслуживающего Застройщика банка, а в случае оплаты наличными денежными средствами – дата выписки приходного кассового ордера.

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

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом №214-ФЗ.

5.5. При исполнении Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств, сумма произведенного платежа погашает, прежде всего неустойку (пени, штрафы), подлежащие оплате Дольщиком в связи с нарушением условий договора, а затем – основную сумму долга.

5.6. В случае если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в соответствии со статьей 7 настоящего Договора.

В случае, если уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем уплаты нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения таких платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев независимо от срока просрочки или просрочка внесения очередного платежа более чем два месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии со статьей 7 Договора.

5.7. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Закона №214-ФЗ.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения Дольщиком установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 5 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора.

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

6.4. Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.4. В случае нарушения Дольщиком условий п.4.2.4. Договора, последний возмещает Застройщику убытки в размере сметной стоимости восстановительного ремонта Квартиры, рассчитанной Застройщиком.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств

непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

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

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны противоправными действиями другой Стороны.

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор и уступка прав требования по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

7.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Дольщика или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона №214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Статья 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры по настоящему Договору рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.2. При невозможности устранив разногласия, все споры передаются в суд.

Статья 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

9.2. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

9.3. 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 надлежаще.

9.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет производит оформление права собственности на Квартиру с момента открытия регистрирующим органом государственной регистрации прав на Объект. Застройщик может принять на себя обязанности по представлению интересов Дольщика при регистрации его права собственности на Квартиру на основании отдельного договора.

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

9.6. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

9.9. Настоящий Договор подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, два для Дольщика, один для предоставления в регистрирующий орган.

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Характеристики Объекта и состояния Квартиры на 2 листах.
- Приложение № 2 – Расположение Квартиры и ее границы на 1 листе.
- Приложение № 3 - График оплаты Долевого взноса на 1 листе.

Статья 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «Еврострой –Управление Строительными Проектами»

Юридический адрес: 197022, Россия, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 23, лит. В, пом.27Н

ИНН: 7813242111 КПП: 781301001 ОКПО: 34376716

Расчетный счет: 40702810900200000303

Банк: Филиал Петровский ПАО Банка «ФК Открытие»

Корр. счет: 30101810540300000795 БИК: 044030795

тел./факс (812) 703-47-99

Е-mail: info@priority.spb.ru

Генеральный директор _____

/Кравцов А.В./

М.П.

«ДОЛЬЩИК»

Ф.и.о.

подпись

Характеристики Объекта и состояния Квартиры

Описание дома	
<i>Конструкция дома</i>	Железобетонный каркас. Наружные стены – монолитный железобетон.
<i>Фасады</i>	Монолитные железобетонные стены, утеплитель, декоративная минеральная штукатурка, окраска.
<i>Остекление</i>	Окна алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом и деревянными накладками.
<i>Отделка внутренних помещений</i>	Места общего пользования – по индивидуальному проекту. Автостоянка – окраска стен. Квартиры – без отделки.
<i>Вентиляция</i>	Приточно – вытяжная с естественным побуждением.
<i>Электроснабжение</i>	Устройство внутренних электрических сетей-по проекту, с установкой вводного щита рядом с входной дверью в квартире. Индивидуальный учет потребления.
<i>Холодное водоснабжение</i>	Водоснабжение – централизованное, с вводом трубы в квартиру в ближайший санузел с установкой запорной арматуры. Индивидуальный учет потребления.
<i>Горячее водоснабжение</i>	Водоснабжение – централизованное, с вводом трубы в квартиру в ближайший санузел с установкой запорной арматуры. Индивидуальный учет потребления.
<i>Лифты</i>	Грузопассажирские.
<i>Отопление</i>	Система отопления – водяная, с применением приборов отопления и терморегуляторов. Индивидуальный учет потребления.
<i>Межкомнатные перегородки</i>	Цементно – песчаный блок.
<i>Двери</i>	Входная дверь в квартиру металлическая с врезанным замком. Внутриквартирные двери не устанавливаются.
<i>Инженерные сети и санприборы</i>	Без внутренней разводки водоснабжения и канализации. С устройством ввода в квартиру интернета, телевидения, телефонной и домофонной сети, с установкой радиоточки по ТУ.

«Застройщик»:

«Дольщик»:

_____/Кравцов А.В./

_____/-/

М.П.

Приложение №2
к Договору № ____-В32/2017 участия в долевом строительстве
жилого комплекса от «____» _____ 2017 года.

Расположение Квартиры и ее границы.

План Квартиры на 6 этаже



«Застройщик»:

«Дольщик»:

_____/Кравцов А.В./
М.П.

_____/./

График оплаты Долевого взноса

Дольщик производит оплату Долевого взноса по следующему графику:

№ п/п	Дата (срок) платежа	Сумма платежа, рубли РФ
1.	-	-
	Итого:	-

«Застройщик»:

«Дольщик»:

_____/Кравцов А.В./
М.П.

_____/-/