

ДОГОВОР №ЭГ 2/___

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:
Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 446

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ливада», ИНН 7810738984, зарегистрированное 24 сентября 2018 года Межрайонной инспекцией № 15 ФНС по г. Санкт-Петербургу, ОГРН 1187847267541, адрес местонахождения: г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, дом 3, литер А, пом. 22Н, офис 911, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Бова Виктора Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, дата рождения – _____ года, место рождения – _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны,

именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий Договор (далее – «Договор», «настоящий договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **г. Санкт-Петербург, п. Шушары, Пулковское, уч. 446**, кадастровый № земельного участка: 78:42:1850206:73, площадь участка: 13593 кв.м., многоквартирный малоэтажный жилой дом (далее – «Многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **передать Дольщику Объект долевого строительства**, определенный Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи. Основные характеристики Объекта долевого строительства содержатся в п. 1.2 настоящего Договора и в Приложениях 1,2 к настоящему Договору.

Указанный в Договоре адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный (почтовый) адрес.

1.2. Заключением Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является **___комнатная квартира, с условным номером ___, имеющая следующие проектные характеристики: общей площадью (без учета балкона/лоджии) ___ кв.м, расположенная в строительных осях: ___, на ___ этаже** в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (далее - «Квартира») **в 5-ти этажном Многоквартирном жилом доме, общей площадью 13593 кв.м.** (материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); междуэтажные перекрытия-монолитный железобетонные; класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость: до 6 баллов (район строительства согласно СП 14.13330.2014 не является сейсмоопасным) со следующими параметрами:

Корпус	Секция	Квартира	Этаж	Кол-во комнат.	Общая проектная площадь квартиры. (м.кв.)	Жилая площадь (м.кв.)	Приведенная площадь балкона/лоджии (м.кв.)	Общая проектная площадь квартиры с учётом балкона/лоджии (м.кв.)	Строительные оси

Указанные характеристики Многоквартирного жилого дома/Квартиры являются проектными.

Окончательные характеристики Многоквартирного жилого дома/Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации:

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте является проектной, подлежит уточнению на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационного бюро) и/или иной организации или лица, обладающих специальным правом на осуществление кадастровой или иной деятельности, в результате которого подтверждается существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, здесь и далее по тексту - «ПИБ»), осуществляемых согласно проекту без учета внутренней отделки Квартиры и коробов для инженерных коммуникаций (при их наличии).

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик выполняет перечень работ, указанных в Приложении №1 к Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 5.2. Договора.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Многоквартирного жилого дома в размере площади указанной Квартиры, организовать строительство Многоквартирного жилого дома и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, в том числе работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Многоквартирного жилого дома, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного жилого дома. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в порядке исполнения инвестиционных условий, с целью надлежащей их эксплуатации в собственность специализированных организаций, выдавших технические условия на присоединение. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) внешние инженерные сети Многоквартирного жилого дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются застройщиком по акту для учета эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному товариществу собственников жилья или иной эксплуатирующей организации).

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется предоставить Застройщику доверенность и/или положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам (относительно передачи сетей инженерно-технического обеспечения).

Если в результате управления инвестиционным процессом у Застройщика образуется экономия, которая рассчитывается после окончания строительства как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой Фактических затрат на строительство (в расчете на оплаченную Дольщиком площадь), сформированной после завершения строительства, то такая экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика.

Для целей настоящего пункта моментом окончания строительства признается дата исполнения Застройщиком своих обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004 (ранее и далее – «Закон №214-ФЗ»).

2.2. Основанием для заключения Договора являются:

2.2.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 446/Д от 04.03.2019 (Право собственности от 25.03.2019 г. № регистрации 78:42:1850206:73-78/006/2019-8.);

2.2.2. Разрешение на строительство № 78-016-0503.1-2019 от 08.04.2019;

2.2.3. Проектная декларация Объекта размещена на сайте <https://наш.дом.РФ>, www.isk-vita.ru.

3. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи **не позднее 4 квартала 2021 года** после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Квартиру досрочно после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Согласно п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п. 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. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

3.3. Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры, принять ее и подписать акт приема-передачи в течении 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

3.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. настоящего договора, если сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома 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 сообщение Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 3.1. Договора. Застройщик не несет ответственности за почтовую организацию, оказывающую услуги связи. Либо Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приемки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан 10-дневный срок для ее приемки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

3.5. Согласно п. 5 ст. 8, п. п. 1 и 2 ст. 7 Закона №214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры при несоответствии качества Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, указав их в Акте осмотра Квартиры с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее- Акт осмотра). Акт осмотра Квартиры с указанием дефектов должен быть мотивированным.

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

Дольщик обязан принять Квартиру по акту приема- передачи и не имеет права отказываться от приемки Квартиры в течении 10 (десяти) дней после устранения указанных в Акте осмотра недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 8.8 настоящего договора. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении вручено Дольщику лично под расписку.

3.6. Застройщик также вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также

по указанным в настоящем договоре номерам телефонов, и Дольщик вправе явиться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 3.1. настоящего договора и уведомлением о необходимости приемки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметке об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

3.8. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

4.1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность ((общей совместной (указывается в случае оформления в общую совместную собственность супругов)/долевой).

4.2. После завершения строительства жилого дома, в соответствии с данными обмеров ПИБ, Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

4.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4.4. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном жилом доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2. Договора.

4.5. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Цена договора – это размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Многоквартирного жилого дома. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Многоквартирного жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (далее – «Цена договора»), составляет:

_____ (_____) рублей 00 копеек из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая перечень работ, предусмотренных пунктом 1.3. настоящего Договора.

5.3. Оплата Цены договора осуществляется Дольщиком за счет собственных/ и (или) кредитных средств в следующем порядке.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в

долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее также - «Банк»). , место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: { ФИО Участника долевого строительства }

Бенефициар: _____ Застройщик. _____ Депонируемая сумма: _____
(_____) рублей _____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке и сроки, предусмотренные п.п. 5.3.1-5.3.2. настоящего Договора.

Дольщик вносит оплату Цены договора после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

5.3.1. Платеж в размере _____ (_____) рублей вносится Дольщиком в течении 10 (десяти) дней после государственной регистрации договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (также - «Регистрирующий орган»)

5.3.2. Платеж в размере _____ (_____) рублей вносится Дольщиком до «__» ____ 20__ г.

5.4. Уплата цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке - вносят денежные средства в счет уплаты Цены договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном Банке. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном Банке счет эскроу.

5.5. Возврат денежных средств Дольщику в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется путем перечисления средств Дольщика с счета эскроу, на счет Дольщика, указанный в поручении на возврат денежных средств, заполняемом при открытии счета эскроу.

5.6. Цена Договора является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета в случаях, предусмотренных п.п. 5.7, 6.1.11, 6.2.4 настоящего Договора.

5.7. Если общая площадь Квартиры (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас), передаваемая Дольщику, после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

5.8. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

5.9. Любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Расходы по выполнению банком операций по приему и перечислению денежных средств Дольщика по Договору несет Дольщик.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Дольщика:

6.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

6.1.2. Долящик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартыры с момента подписания акта приема-передачи Квартыры.

6.1.3. Долящик вправе уступить права требования по договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартыры. Замена Долящика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в Регистрирующем органе. Все действия для совершения государственной регистрации замены Долящика производит Долящик (или лицо, принимающее права и обязанности Долящика) самостоятельно, за свой счёт.

6.1.4. Долящик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, месте жительства, замене паспорта.

6.1.5. Долящик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартыры. Собрать комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора, соответствующий требованиям законодательства РФ и требованиям Регистрирующего органа, и заблаговременно предоставить Застройщику комплект документов. Документы подлежат передаче Застройщику в офисе Застройщика либо уполномоченному представителю Застройщика.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартыре, указанное оформление производится за счет средств Долящика.

6.1.7. Долящик имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

6.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Долящика на Квартыру, Долящик обязуется не производить в Квартыре работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартыре и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

6.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартыру в сроки и в порядке, установленные Договором.

До момента приемки Квартыры в срок, указанный в сообщении Застройщика, осуществить осмотр Квартыры с подписанием соответствующего акта осмотра.

Просрочка исполнения обязательства Долящиком по приемке Квартыры в срок не освобождает его от возмещения расходов, по оплате коммунальных платежей.

6.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, удостоверяет соответствие законченного строительства Многоквартирного жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного жилого дома в целом, а также соответствует СП, СНиП и Проектной документации, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, согласно Территориальным строительным нормам.

6.1.11. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену договора (п.5.2. Договора), в связи с обмерами Квартыры ПИБ и увеличением общей площади Квартыры по отношению к общей проектной площади Квартыры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.4. Договора до подписания акта приема-передачи Квартыры.

6.1.12. Долящик соглашается нести все расходы по содержанию Квартыры, осуществлять оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приёма-передачи Квартыры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.7. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Долящика зарегистрированного права собственности на Квартыру.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан передать Долящику Квартыру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и

градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе обеспечить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного жилого дома, а также документацию в рамках действующего Закона №214-ФЗ.

6.2.3. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

6.2.4. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену договора (п.5.2. Договора), в связи с обмерами Квартиры ПИБ, и уменьшения общей площади Квартиры по отношению к общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.4. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий Договора.

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

6.2.6. Застройщик обязуется в период действия Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

6.3. Гарантийный срок, качество Квартиры

6.3.1 Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта и/или переоборудования, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

Застройщик не будет нести 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, выполнял несогласованные врезки в стояки водоснабжения, канализационные стояки, стояки отопления, выполнял несогласованные подключения к системе электроснабжения и слаботочным сетям Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

Застройщик не будет нести ответственности по гарантийным обязательствам согласно ч. 2 ст. 476 ГК РФ вследствие нарушений Дольщиком правил использования Объекта долевого строительства, в том числе в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением законодательства Российской Федерации;
- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением норм ЖК РФ;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры в Многоквартирном жилом доме.

6.3.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым

помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г., и иными нормативными актами.

6.3.4. Если Квартира не соответствует требованиям, указанным в п. 6.2.1. Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра указанием несоответствий (недостатков), Стороны договорились, что Дольщик согласно ч.2. ст. 7 Закона № 214-ФЗ вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.

По факту устранения Застройщиком заявленных Дольщиком дефектов в Акте осмотра Квартиры, Дольщик обязуется принять Квартиру в течении 10 (десяти) дней после их устранения, в порядке, установленном в п. 3.5 настоящего Договора.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами по Акту приёма-передачи Квартиры.

7.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.1.8. Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Дольщик в случае нарушения сроков, указанных в п. 3.3. Договора (срок приёмки Квартиры), уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, за каждый день просрочки.

8.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с положениями, указанными в п.п. 1-3 и п.5 ч.1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Закона №214-ФЗ.

8.6. Застройщик не несет ответственности по Договору, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.7. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных п. 3.3. Договора, неявки Дольщика для подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Цены договора и обязательство по передаче Квартиры является встречным по отношению к платежным обязательствам Дольщика.

8.8. Если Дольщик отказался принимать Квартиру по причине выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать акт приема-передачи Квартиры в течении 10 (десяти) дней, согласно пункту 3.5. настоящего договора. Период времени после подписания Акта осмотра не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

9.ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон в любое время.

9.3. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора только в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

9.4. При одностороннем отказе Дольщика от исполнения условий Договора (по инициативе Дольщика в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств) – Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от общей Цены договора. При этом, Дольщик письменно обращается к Застройщику за возвратом оплаченных по Договору сумм.

9.5. Стороны договорились, что в случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, он письменно обращается в банк и к Застройщику за возвратом оплаченных по Договору сумм и (или) процентов / неустоек в пользу Застройщика по основаниям, указанным в п. 9.4 настоящего Договора

9.6. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

9.7. При расторжении Договора по любым причинам, денежная сумма, оплаченная Дольщиком в счет Цены договора за счет собственных средств, подлежит возврату Банком в порядке и сроки, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

9.8. Стороны договорились, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора, (ст. 451 ГК РФ) не будет основанием для расторжения Договора.

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

10.ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) 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 неизвещением или несвоевременным извещением.

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

10.3. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов,

непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов газоснабжения, электроэнергетики созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно – правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщик обязуется предоставить Застройщику такое согласие.

11.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

11.3. Дольщик (/его представитель) дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

11.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть исходя из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

11.5. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов, паспортных данных Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 (пятнадцати) дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.6. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все существенные изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

11.7. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

12.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик
ООО «Специализированный
застройщик «Ливада»
Юридический/фактический адрес:
196247, г. Санкт-Петербург, пл.
Конституции, д. 3, литер А, пом. 22Н,
офис 911
ИНН/КПП 7810738984 / 781001001
ОГРН 1187847267541
ОКПО 33222307
к/с 30101810600000000786
БИК 044030786
Счет эскроу

Сайт: isk-vita.ru
e-mail: info@isk-vita.ru

Генеральный директор
_____/Бова В.С/

Дольщик:

Гражданка РФ _____, дата рождения – _____ го
серия _____ номер _____, выдан _____,
зарегистрированная по адресу: г. _____

тел. 8-_____

Электронная почта:

Реквизиты для почтовой

почтовой рассылки: _____

Индекс: _____

_____/_____

Перечень

работ по внутренней отделке квартиры

к Договору № ЭГ 2/____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от
« » _____ 201_ года

По взаимной договоренности сторон Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ и материалов:

пол - цементная стяжка;
входные двери из МДФ;
приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;
электрическая разводка согласно проекта;
установка электросчётчика;
системы холодного, горячего водоснабжения и канализация – стояки;
приобретение и установка счётчиков горячего и холодного водоснабжения;
установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты;
стены оштукатурены;
установка счетчиков тепла;
остекление балкона (лоджии).

Квартира передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:

Без чистовой отделки;
Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;
Без настилки всех видов полов;
Без приобретения и оклейки стен обоями;

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Ливада»

Дольщик:

_____/ Бова В.С.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ

к Договору № ЭГ 2/____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «
» _____ 201_ года

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Ливада»

Дольщик:

_____/ Бова В.С.

_____/ _____

