

ДОГОВОР № ___/18 об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Санкт-Петербург

_____ 2018 г.

_____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и акционерное общество «РосОблСтрой», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 07.03.2013 г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего Габриеляна О.П., действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий от 30.05.2018 года, с другой стороны, а совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор долевого участия (далее Договор) о нижеследующем:

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

1.1. При заключении Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

1.1.1. Застройщик, имеющий земельный участок на основании договора аренды №5090/1.6-08 от 18.11.2014 года площадью 5475 кв. м., кадастровый № 47:07:0402016:199, осуществляет строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер.Агалатово, военный городок на основании разрешения на строительство № 47-RU47504301-071К-2018, выданного комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 23 мая 2018 года.

Проектная декларация от 2 августа 2018 года г. и все изменения к ней размещены в соответствии со статьей 23.3 федерального закона №214-ФЗ в единой информационной система жилищного строительства на сайте наш.дом.рф.

Заключение о соответствии от 02.08.2018 года №3ОС-30/2018 застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 федерального закона №214-ФЗ, выдано комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

1.1.2. Застройщик гарантирует, что на дату заключения Договора, а также в течение всего срока действия Договора, приобретаемый по данному договору объект долевого строительства (далее «Квартира») правами третьих лиц не обременена и не будет обременена; в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит и не будет состоять, а также, что ранее в отношении Квартиры и в течение всего срока действия Договора не совершалось и не будет совершаться сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц на Квартиру.

1.1.3. Квартира будет передана Дольщику не позднее _____ по передаточным актам.

1.1.4. При этом Стороны определили, что Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Дольщику.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами, с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом в соответствии с пунктами 2 и 3 ст.49 Градостроительного кодекса и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику Квартиру, проектной общей площадью – 19,49 кв.м., расположенную по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер.Агалатово, военный городок, в срок до _____, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в соответствии с действующим законодательством при условии исполнения Застройщиком условий настоящего

Договора. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Номер секции дома в соответствии с проектом – _____

Проектный номер квартиры – _____

Характеристика Квартиры и ее расположение в доме определены в Приложениях №№ 1,2,3 к настоящему Договору.

2.2. По окончании строительного-монтажных работ по возведению многоквартирного дома допускается изменение фактической площади Квартиры относительно площади, указанной в п.2.1. Стороны согласовали, что фактическая общая площадь Квартиры, передаваемая Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры и это не будет считаться недостатком Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры.

В случае увеличения или уменьшения фактической площади Квартиры, определенной по результатам обмеров, в пределах 0,5 кв.метра, стоимость Договора не изменяется. Стороны взаиморасчетов не производят.

В случае увеличения или уменьшения фактической площади Квартиры, определенной по результатам обмеров, более 0,5 кв.метра, стороны производят взаиморасчеты исходя из полученных данных по стоимости 1 кв.метра, указанного в п.3.1 настоящего договора.

Обмеры всех помещений в доме производит уполномоченное лицо (кадастровый инженер) в соответствии с федеральным законом «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ. Фактические площади отражаются в техническом плане дома.

2.3. Стороны договорились, что все обмеры в квартирах выполняются до проведения в них отделочных работ, вне зависимости от того приобретена квартира Дольщиком с отделкой или нет, и взаиморасчеты осуществляются непосредственно по итогам таких обмеров. Дополнительные соглашения в случае изменения площади квартиры и необходимости проведения взаиморасчетов не заключаются.

2.4. Стороны договорились, что План Квартиры (Приложение №2) используется исключительно для целей указания расположения в Квартире помещений, а План расположения квартиры в доме (Приложение №3) для целей указания места расположения Квартиры на плане этажа Указание на планах мест размещения сан.фаянса, плиты, раковины и т.п. отражено условно, является предполагаемым, но не обязательным.

2.5. Одновременно с приобретением права собственности на Квартиру Дольщик приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональную площади Квартиры.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора формируется исходя из цены одного квадратного метра жилых помещений в размере _____ (_____) рублей ____ копеек за 1 кв.метр, умноженная на количество квадратных метров общей площади, и составляет в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек.

В данную стоимость входят все затраты застройщика, связанные с созданием объекта недвижимости, а также услуги Застройщика в размере 10% (десять процентов) от суммы Договора за выполнение его функций и сопровождение инвестиционного проекта.

Стороны также признают, что разница между размером денежных средств, подлежащих к уплате Участником долевого строительства, указанным в п.3.1 настоящего договора, и стоимостью всех товаров работ и услуг, необходимых для создания Объекта долевого строительства и реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства.

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого

финансирования подлежат использованию Застройщиком в соответствии со статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.2. Дольщик не оплачивает стоимость площадей, балконов, лоджий и террас, т.к. Стороны договорились, что под общей площадью жилого помещения понимается сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

3.3. Инвестирование Дольщиком строительства многоквартирного дома в размере, указанном в п. 3.1 Договора является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, обозначенную в Приложениях №№ 1,2,3 к настоящему Договору.

3.4. Срок и порядок оплаты:

Оплата долевого взноса по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных средств и в течение 7 (семи) календарных дней после государственной регистрации Договора.

3.5. Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи только при условии оплаты в полном объеме, предусмотренной в п.3.1., с учетом взаиморасчетов, указанных в п.2.2. Взаиморасчеты, указанные в п.2.2., производятся в отношении собственных средств Дольщика и осуществляются не позднее 30 календарных дней с момента получения Дольщиком информации о необходимости проведения взаиморасчетов и не позднее 45 календарных дней с момента направления Застройщиком такого уведомления, но в любом случае до подписания акта приема-передачи квартиры и не позднее 30 июня 2021 года. Информация Дольщику о необходимости проведения взаиморасчетов может быть доведена путем направления уведомления на электронную почту, указанную Дольщиком в реквизитах настоящего договора, или направления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением. Кроме того, Стороны договорились, что допускается информирование Дольщика путем размещения информации на сайте проекта строительства www.agalatovo.ru и Дольщик считается уведомленным о проведении взаиморасчетов со дня размещения информации на указанном сайте, что в отношении приобретенной им квартиры должны быть произведены взаиморасчеты. Взаиморасчеты при такой форме уведомления должны быть проведены не позднее 45 календарных дней с момента опубликования такой информации на сайте.

3.6. Счета-фактуры Застройщиком Дольщику не выставляются.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Дольщик обязуется:

4.1.1. В срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о приеме Квартиры, прибыть для принятия Квартиры и подписания передаточных Актов на Квартиру.

4.1.2. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком Квартиры в установленные в уведомлении сроки, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт Квартиры с отметкой о неявке Дольщика (отказе Дольщика от приёмки Квартиры) и отправить его Дольщику по почте.

4.1.3. Дольщик не имеет права отказаться от приёмки Квартиры, за исключением случаев наличия в ней существенных недостатков, исключающих использование Квартиры как жилой, и, которые не могут быть устранены.

4.1.4. При наличии обнаруженных в Квартире недостатков при ее приёмке, которые могут быть устранены, Дольщик имеет право составить перечень подлежащих устранению недостатков, указав в нем срок их устранения. Замечания по качеству строительства отражаются в отдельном акте (смотровом листе), заверенном подписью представителя Застройщика и Дольщика. Акт с замечаниями должен быть направлен в

адрес Застройщика в письменном виде не позднее 7 (семи) рабочих дней от даты принятия Квартиры, указанной в уведомлении.

4.1.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры и общего имущества дома с даты подписания передаточного акта Квартиры;

4.1.6. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.1.7. Оплатить пошлину за государственную регистрацию Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.8. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Квартиры с момента подписания акта приемки-передачи данной Квартиры.

4.1.9. В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее Дольщик не вправе производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами.

4.1.10. В течение 5 календарных дней со дня подписания настоящего договора подать документы в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для осуществления государственной регистрации Договора.

4.1.11. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору третьим лицам (заключить договор цессии), уведомив при этом Застройщика.

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, регистрирующим 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.

4.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

1) обеспечить передачу Квартиры путем долевого строительства в многоквартирном жилом доме, в соответствии с Договором, техническим регламентом, проектной документацией, градостроительным регламентом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2) сообщать Дольщику по его требованию о ходе исполнения Договора;

3) передать Дольщику Квартиру в состоянии, предусмотренном Приложением №1, по актам приема-передачи Квартиры путем участия долевого строительства;

4) обеспечить (предоставить) соответствующим пакетом документации Дольщика, в установленный Договором срок, для государственной регистрации права на Квартиру путем участия в долевом строительстве, являющиеся предметом настоящего Договора, в порядке, предусмотренном ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5) произвести передачу Квартиры, являющейся предметом Договора, в порядке и в сроки, установленные Договором и действующим законодательством;

6) в случае выявления Дольщиком недостатков передаваемой Квартиры, устранить за свой счет такие недостатки в течение одного месяца со дня получения претензии;

7) после подписания актов - приема передачи объекта долевого строительства предоставить инструкцию по эксплуатации Квартиры и ключи от Квартиры.

8) нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику.

9) в случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

5.2. Срок гарантии по качеству Квартиры составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточных актов на Квартиру. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику.

5.3. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик гарантирует выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в полном объеме, в установленные сроки и с надлежащим качеством, а также безвозмездное гарантийное обслуживание, безвозмездное устранение недостатков в Квартире по настоящему Договору.

6.2. Гарантийный срок на предоставляемую Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня подписания Сторонами Актов о приеме - передаче Квартиры по настоящему Договору.

6.3. Застройщик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной эксплуатации.

6.4. Если в течение гарантийного срока выявится, что качество предоставленной Квартиры по настоящему Договору не соответствует требованиям технической документации или СНиП, иные недостатки, которые делают объекты непригодными для нормальной эксплуатации, Дольщик должен письменно заявить о них Застройщику с указанием разумных сроков их устранения и потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

В течение 3-х (трех) дней со дня получения Застройщиком уведомления об обнаруженных недостатках, Стороны составляют акт, в котором фиксируются обнаруженные недостатки.

Уведомление Застройщику может быть передано лично, направлено по факсу или по почте заказным письмом по месту нахождения Застройщика. В случае направления уведомления по почте заказным письмом датой вручения этого уведомления считается шестой день, считая с даты, отправки заказного письма.

Для составления соответствующего акта Стороны вправе привлечь экспертную

организацию - независимого эксперта в данной области. Экспертиза может быть назначена также по требованию, любой из Сторон.

В случае уклонения Застройщика в течение 3-х (трех) дней от составления указанного в настоящем пункте акта, Дольщик вправе составить соответствующий акт самостоятельно с привлечением экспертной организации - независимого эксперта в данной области.

При этом расходы на соответствующую экспертизу несет Застройщик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Застройщиком настоящего Договора или причинно-следственной связи между действиями Застройщика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между Сторонами - обе Стороны поровну.

6.5. Течение гарантийного срока прерывается на все время, со дня письменного уведомления Дольщика об обнаружении недостатков до дня устранения их Застройщиком.

6.6. В случае, если Застройщик не ответил на уведомление Дольщика об обнаруженных недостатках, отказался от составления акта, в котором фиксируются обнаруженные недостатки, либо отказался от безвозмездного устранения недостатков, выполнения гарантийных работ, Дольщик вправе устранить выявленные недостатки силами третьих лиц. При этом Дольщик вправе обратиться в суд с требованием об оплате Застройщиком Дольщику затрат, связанных с устранением выявленных недостатков третьим лицом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушение установленных Договором сроков, а также согласованных Сторонами сроков устранения выявленных недостатков, Дольщик вправе взыскать с Застройщика неустойку за каждый день просрочки в размере, установленном действующим законодательством РФ, или устранения выявленных недостатков.

Застройщик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы.

7.2. За нарушение установленных Договором сроков по оплате денежных средств, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку за каждый день просрочки в размере, установленном действующим законодательством РФ.

Дольщик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы.

7.3. Стороны несут ответственность, за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков по предоставляемому товару, осуществляется Застройщиком в соответствии с положениями гражданского и градостроительного законодательства РФ.

Застройщик несет самостоятельную ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба при предоставлении товара по настоящему Договору и в период гарантийного срока.

7.5.. Уплата пени, неустойки, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.6. Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, предусмотренными законодательством РФ.

7.7. Расторжение данного договора регламентируется статьей 9 «Расторжение договора» Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

7.8. В соответствии со статьей 13 федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, право аренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

7.9. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона №214-ФЗ, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

7.10. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ.

7.11. В соответствии со статьей 23.2. Федерального закона №214-ФЗ Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить другую Сторону о характере, виде, предполагаемой продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, а так же о том, выполнению каких обязанностей по Договору она препятствует, и предоставить доказательства наступления таких обязательств.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до выполнения всех обязательств Сторонами.

9.1.1. Датой исполнения обязательств Застройщика считается дата окончательной приемки Дольщиком Квартиры (подписание Акта приема-передачи Квартиры).

9.1.2. Датой исполнения обязательств Дольщика по оплате Квартиры, указанной в п.3.1. Договора, с учетом пункта 2.2. Договора, является дата полной оплаты по Договору.

9.2. В ходе выполнения условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Застройщик не вправе передавать свои обязательства по настоящему Договору. Заключение субподрядных договоров не изменяет обязательств Застройщика по настоящему Договору.

9.4. В целях предотвращения споров в отношении периодов времени Стороны согласовали считать рабочим днём – рабочий день, указанный в календаре РФ.

9.5. Если Сторона благодаря исполнению своего обязательства по Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна (ст.139 Гражданского кодекса РФ), Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны. При этом днем получения такой информации является получение письменного уведомления от другой Стороны о том, что названная в уведомлении информация является коммерческой тайной.

9.6. С целью надлежащего исполнения принятых на себя обязательств Стороны подписывают настоящий Договор на бумажном носителе в четырех экземплярах (два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – Дольщику; один экземпляр передается в дело Ломоносовского отдела Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области), имеющих, одинаковую юридическую силу.

9.7. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, если они выполнены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями каждой из Сторон и являются его неотъемлемой частью.

9.8. Все, что не урегулировано настоящим Договором, регулируется действующим законодательством РФ.

9.9. Недействительность отдельных пунктов настоящего Договора, иных соглашений Сторон, связанных с исполнением настоящего Договора, подтвержденная вступившим в законную силу решением суда и (или) иного уполномоченного органа власти, не влечёт безусловной недействительности остальных положений Договора, однако может быть основанием для заключения Сторонами по итогам переговоров дополнительного соглашения, направленного на урегулирование правоотношений Сторон в отсутствие признанных недействительными положений Договора.

9.10. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, со сроком рассмотрения уведомлений и претензий не свыше 10 (десяти) рабочих дней.

При не достижении Сторонами согласия - спор может быть передан на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.11. К настоящему Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью:

- характеристика Квартиры (Приложение № 1 к Договору);
- план Квартиры (Приложение № 2 к Договору);
- план расположения Квартиры в доме (Приложение №3 к Договору).

10. СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. В рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору, Дольщик не возражает против обработки следующих его персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации (в.т.ч. временной), контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии), паспортные

данные, а также всех иных персональных данных, обработка которых необходима для заключения и исполнения настоящего договора и до момента истечения 5 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или прекращения/расторжения настоящего Договора.

10.2. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

10.3. В рамках настоящего договора Дольщик подтверждает, что случае необходимости предоставление его персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, раскрывать для совершенствования вышеуказанных действий информацию о Дольщике лично (включая его персональные данные, указанные в п.10.1 настоящего договора) таким третьим лицам, а также представлять таким лицам соответствующий документы, содержащие такую информацию.

11. АДРЕСА, ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Дольщик:

,

Застройщик:

Акционерное общество «РосОблСтрой»

194100, Санкт-Петербург, ул. Новолитовская,
д.15, литер.А.

тел.: (812) 318-5400, факс: (812) 318-5400

e-mail: 3185400@mail.ru

ОГРН 1137847097827 ИНН 7810414683

КПП 780201001 ОКПО 50915986

р/с 40702810402890020187

в ПАО АКБ «АВАНГАРД», г. Москва

БИК 044525201

к/с 30101810000000000201

Управляющий

АО «РосОблСтрой»

_____ / _____ /

_____ /О.П.Габриелян/

Характеристика Квартиры

1. Проектная общая площадь Квартиры – _____ кв.м;
Назначение – жилое.
Под общей площадью Квартиры понимается сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п.5 ст.15 ЖК РФ);
Проектная общая площадь дома (площадь всех квартир, без учета балконов, лоджий, веранд, террас) – 6588,86 кв.м.; количество этажей – 6.
Земельный участок, на котором строится дом, в котором приобретается Квартира, находится на территории, которая не относится к сейсмоопасным районам, сейсмичность по шкале MSK-64 составляет менее 6 баллов.
2. Этаж, на котором располагается Квартира – _____ этаж;
3. Проектный номер Квартиры - _____
4. Номер секции дома, в которой расположена Квартира - _____
5. Квартира должна:
отвечать установленным строительным нормам и правилам;
иметь электроснабжение, подключена к системам ХВС, ГВС, канализации, отопления, в том числе допускается подключение к автономным системам ресурсоснабжения, должны быть установлены отопительные приборы, выполнена магистральная сантехническая разводка, материал наружных стен – мелкоштучные каменные материалы, материал перекрытий – монолитный ж/б, планируемый класс энергоэффективности – высокий.
6. Отделка Квартиры «Черновая» – с выполненной стяжкой пола; установлены все необходимые счетчики (воды, электричества и т.п.); установлены розетки, выключатели; без сантехнических приборов; установлена входная дверь, без внутриквартирных дверей; стены, потолки, перегородки, поверхности вент.блоков – без отделки; установлены металлопластиковые окна.

Дольщик:

Застройщик:

Акционерное общество «РосОблСтрой»
Управляющий

_____/_____/ _____ /О.П.Габриелян/

План Квартиры

Дольщик:

Застройщик:

Акционерное общество «РосОблСтрой»

Управляющий

_____ / _____ /

_____ /О.П.Габриелян/

План расположения квартиры в доме

Секция № _____, Этаж № _____, проектный номер квартиры

Дольщик:

Застройщик:

Акционерное общество «РосОблСтрой»

Управляющий

_____ / _____ /

_____ /О.П.Габриелян/