

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по строительному адресу:
Ленинградская область, г. Тосно, ул. М. Горького, д. 196

г. Тосно Ленинградской обл.

«____» _____ 201_ года.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕРА», юридическое лицо по законодательству РФ, находящееся по адресу: 187026, Ленинградская область, Тосненский р-н, г. Никольское, ул. Школьная, д. 2, ИНН 4716039302 КПП 471601001, ОГРН 1144716000549, свидетельство о государственной регистрации серии 47 № 003054887 от 02.06.2014 г., выдано ИФНС по Тосненскому району Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Николаевой Кристины Геннадьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и _____, именуем____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой многоквартирный дом (далее – «Дом») на земельном участке по строительному адресу: Ленинградская область, г. Тосно, ул. М. Горького, д. №196, кадастровый номер 47:26:0608006:2723 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Дома, которому после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес.

Объектом долевого строительства являются жилое помещение в Доме в соответствии с характеристиками, указанными в п.1.2 настоящего Договора (далее – «Квартира»), а также общее имущество в Доме, перечисленное в п.1.3 настоящего Договора, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома.

1.2. Характеристики Квартиры:

1.2.1. Количество комнат – _____

1.2.2. Наличие балкона (лоджии) – _____

1.2.3. Общая приведенная площадь Квартиры (с учетом балкона (лоджии) – п.п.1.2.3.1-1.2.3.2 настоящего Договора) – _____ кв.м., в т.ч.:

1.2.3.1. Общая площадь Квартиры (без балконов и лоджий): _____ кв.м.;

1.2.3.2. Приведенная площадь балкона (рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,5): _____ кв.м.;

1.2.3.3. Приведенная площадь лоджии (рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,5): _____ кв.м.;

1.2.4. Жилая площадь Квартиры: _____ кв.м.

1.2.5. Санузел: Совмещенный;

1.2.6. Место расположения Квартиры: подъезд – _____ (_____), этаж – _____ (_____), оси _____, условный номер _____.

1.2.7. Внутренняя отделка Квартиры:

- Малярные работы - нет;
- Оклейка обоями стен – нет;
- Затирка потолков – нет;
- Окраска потолков красками ВДВА – нет;
- Цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту – да;
- Настил любых видов полов - нет;
- Установка электрической кухонной плиты - нет;

- Установка встроенной мебели - нет;
- Установка кранов проходных на трубопроводах – да;
- Оштукатуривание стен – нет;
- Установка полотенцесушителя – да;
- Комплектация концевыми сантехническими приборами и оборудованием - нет;
- Установка счетчиков ГВС и ХВС – нет;
- Устройство стояков горячего и холодного водоснабжения и канализации – да;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле – да;
- Устройство системы отопления – да;
- Установка радиаторов отопления – да;
- Устройство электрической разводки согласно проекту – да;
- Установка розеток, выключателей – да;
- Установка деревянной входной двери – да;
- Установка внутриквартирных дверей (кроме входной двери) – нет;
- Установка оконных конструкций согласно проекту – да.

Площадь и номер Квартиры подлежат обязательному уточнению после технической инвентаризации (на основании данных контрольных обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, и ввода Дома в эксплуатацию).

По письменному запросу Участника долевого строительства Застройщик предоставляет ему копию поэтажного плана, на котором отмечено расположение Квартиры.

1.3. Состав общего имущества в Объекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

1.3.1. Техническое подполье с помещениями и оборудованием тепловых пунктов, водомерных узлов, насосной и кабельных.

1.3.2. Помещение электрощитовой с оборудованием.

1.3.3. Машинные отделения лифта.

1.3.4. Коридоры.

1.3.5. Лестничные марши и площадки.

1.3.6. Крыльца и тамбуры.

1.3.7. Вентиляционные каналы.

1.3.8. Кровля.

1.3.9. Придомовая территория;

1.3.10. Сети электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации.

1.3.11. Технический этаж.

1.3.12. Водосточные трубы.

1.3.13. Лифты (пассажирские и грузопассажирские).

1.3.14. Лифтовые холлы.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

1.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п.6.3 настоящего Договора.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО 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 30.12.2004г., с изменениями и дополнениями, а также Федерального закона РФ N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

2.2. 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

30.12.2004г., с изменениями и дополнениями, а также Федерального закона РФ N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор аренды земельного участка, находящегося в частной собственности от 01.07.2016 г..

2.2.2. Проектная декларация опубликована на сайте <http://mera2016.ru/> 02 декабря 2016 года.

2.2.3. Разрешение на строительство №47-RU47517105-172К-2016 от 02.12.2016г., выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Дома, на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру, либо компенсирует Застройщику сумму затрат на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.4. 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. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена долевого участия в строительстве) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек за 1 кв.м. общей приведенной площади Квартиры (п.1.2.3 настоящего Договора), включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.2. настоящего Договора.

Цена долевого участия в строительстве, подлежащая уплате Участником долевого строительства может быть изменена после заключения настоящего Договора только:

4.1.1. в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства осуществляют оплату Цены долевого участия в строительстве после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Платеж по Договору в размере _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек, осуществляется Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в срок до 30.09.2018 г.

Участник долевого строительства вправе осуществить платежи в более ранние сроки, нежели указано в настоящем пункте.

4.3. Окончательные взаиморасчеты по настоящему Договору производятся по результатам обмеров Дома органами технической инвентаризации. При отклонении фактической общей приведенной площади Квартиры (п.1.2.3 настоящего Договора), установленной на основании произведенных обмеров, в т.ч. общей площади Квартиры (пп.1.2.3.1) и/или приведенной площади балкона (пп.1.2.3.2.) либо лоджии (пп.1.2.3.3), - от площади, указанной в п.1.2. настоящего Договора, более чем на 0,5%, Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из цены одного квадратного метра, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и фактической общей приведенной площади Квартиры (с учетом балкона (лоджии)) по результатам обмеров.

4.4. Оплата Участником долевого строительства Цены долевого участия в строительстве производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, передачей Застройщику векселей Застройщика, либо иным, не запрещенным законом способом.

Под днем платежа при внесении Участником долевого строительства своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Участникам долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях предусмотренных действующим законодательством – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика. При оплате ценными бумагами (векселями) днем платежа считается день подписания акта приема-передачи ценных бумаг (векселей).

4.5. 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» №214-ФЗ от 30.12.2004г., с изменениями и дополнениями, Цена долевого участия в строительстве представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуг Застройщика составляет 0,7 % от цены настоящего Договора. В стоимость услуг Застройщика входят затраты на обслуживание привлеченных Застройщиком кредитов (займов), в т.ч. уплата процентов, комиссий и т.д. Данная сумма входит в Цену долевого участия в строительстве, указанную в п.4.1 настоящего Договора.

Размер услуг Застройщика, установленный абзацем вторым настоящего пункта, может быть изменен без согласия Участника долевого строительства Приказом об учетной политике Застройщика в случае привлечения кредитов (займов) для строительства Дома, либо в иных случаях, установленных Приказом об учетной политике Застройщика. В этом случае размер Цены долевого участия в строительстве, указанной в п.4.1 настоящего Договора, не подлежит увеличению.

Использование Застройщиком денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, осуществляется в строгом соответствии со ст.18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г., с изменениями и дополнениями.

После выполнения Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору, денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему Договору, и не израсходованные на строительство Дома, являются дополнительным вознаграждением Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Обеспечить выполнение функций заказчика-застройщика, а также проектирование и строительство Дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски);

5.1.2. Обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, установленного действующим законодательством пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора;

5.1.3. Информировать Участника долевого строительства (по его просьбе) о ходе строительства Дома.

5.1.4. Обеспечить строительство Дома и ввод Дома в эксплуатацию в срок, установленный документами, перечисленными в ст.2 настоящего Договора (с последующими изменениями и дополнениями). В соответствии с Проектной декларацией плановый срок окончания строительства Дома - 3 квартал 2018 года. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - 6 (шесть) месяцев после окончания строительства Объекта.

5.1.5. Не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области необходимого пакета документов по строительству и вводу в эксплуатацию Дома.

5.1.6. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия им Квартиры в порядке, установленном ст.6 настоящего Договора;

5.1.7. Обеспечить соответствие Квартиры характеристикам, установленным настоящим Договором;

5.1.8. Гарантировать возможность эксплуатации Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока – пяти лет с момента ввода Дома в эксплуатацию, если меньший срок для отдельных элементов не установлен СНиП и иными нормативными актами.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.1.9. В случае уменьшения Цены долевого участия в строительстве согласно п.4.3 настоящего договора вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3 настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении условий настоящего Договора.

5.1.10. Передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства в срок и в порядке, предусмотренных ст.6 настоящего Договора;

5.1.11. В случае составления Сторонами Акта несоответствия согласно п.6.5 настоящего Договора, устранить недостатки, перечисленные в Акте, в сроки, установленные указанным Актом.

5.2. Участник долевого строительства обязан:

5.2.1. Полностью внести денежные средства (Цену долевого участия в строительстве) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.2.2. В случае увеличения Цены долевого участия в строительстве согласно п.п.4.3. настоящего договора доплатить Застройщику недостающую сумму в срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика;

5.2.3. С момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до момента вступления в силу договора, указанного в п.5.2.6 настоящего Договора, оплачивать коммунальные услуги и документально подтвержденные эксплуатационные расходы Застройщика, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией Дома, пропорционально общей площади Квартиры. Произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с данным пунктом в срок не позднее одного месяца с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.4. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства выполнить обязательства, предусмотренные пп.5.2.1-5.2.3 настоящего Договора. Без

выполнения Участником долевого строительства указанных обязательств считается, что акт приема-передачи Объекта долевого строительства не может быть подписан по вине Участника долевого строительства;

5.2.5. Принять Квартиру по акту приема-передачи в соответствии со ст. 6 настоящего Договора, либо обеспечить принятие Квартиры уполномоченным третьим лицом;

5.2.6. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры, общего имущества Дома и предоставление коммунальных и иных услуг;

5.2.7. Осуществлять оплату услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению по действующим тарифам на основании договора, заключенного в соответствии с п.5.2.6 настоящего Договора;

5.2.8. Самостоятельно и за свой счет осуществить действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, либо заключить с Застройщиком отдельное соглашение, предусмотренное п.5.3.1.4 настоящего Договора;

5.2.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, монтажу (демонтажу) оборудования, отделке и т.д.), а также не производить в квартире и в самом Доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.2.10. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать 2 (Два) экземпляра Договора Застройщику для его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

5.3. Застройщик имеет право:

5.3.1. На основании дополнительных соглашений к настоящему Договору или отдельных договоров (соглашений) принять на себя выполнение следующих работ (услуг):

5.3.1.1. согласование перепланировки Квартиры;

5.3.1.2. выполнение ремонтных и отделочных работ в Квартире;

5.3.1.3. выполнение дизайн-проектов Квартиры;

5.3.1.4. оформление в собственность Участника долевого строительства профинансированной им Квартиры;

5.3.1.5. иные работы (услуги) по соглашению сторон.

Стоимость затрат Застройщика по выполнению работ (услуг) в соответствии с настоящим пунктом не входит в цену настоящего Договора, определяется на момент оформления указанных договоров (соглашений) и оплачивается Участником долевого строительства в соответствии с указанными договорами (соглашениями).

5.3.2. Изменять конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.3.3. Застройщик и Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, осведомлены о том, что с момента регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на предоставленный для строительства многоквартирного Дома земельный участок и строящийся на данном земельном участке многоквартирный Дом.

5.3.4. Застройщик, как залогодатель, сохраняет за собой право пользования заложенным имуществом, застройщик вправе извлекать из имущества находящегося в залоге, плоды и доходы. Участник не приобретает прав на эти плоды и доходы, за исключением имущества указанного в ст.1 настоящего Договора.

5.3.5. Застройщик вправе продлевать договор аренды земельного участка и разрешение на строительство многоквартирного Дома без согласия Участника долевого строительства (залогодержателя).

5.3.6. Застройщик не может передавать в залог без согласия Участника долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 статьи 13 Федерального закона №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской Федерации», за исключением случая, указанного в п.7 ст.13 Закона.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. Уступить права требования по настоящему Договору только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

5.4.2. Интересоваться ходом строительства Дома.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с пп.5.1.4 настоящего Договора.

Застройщик может выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, т.е. ранее срока, установленного абз.1 настоящего пункта.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства, предусмотренных п.6.6 настоящего Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта несоответствия с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению с указанием сроков их устранения.

В этом случае Акт приема-передачи Объекта должен быть подписан Сторонами не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщика об устранении недостатков.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.6.4 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в т.ч. путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно абз.2 п.6.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления Участнику долевого строительства сообщения в соответствии с п.6.4 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного

абз.1 настоящего пункта одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. С момента подписания указанного одностороннего акта Объект долевого строительства считается принятым Участником долевого строительства без замечаний.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.6.4 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства (абз.2 п.6.3 настоящего Договора) двухмесячный срок, указанный в абз.1 настоящего пункта, начинается за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства согласно абз.1 п.6.3 настоящего Договора.

6.7. Просрочка Участником долевого строительства исполнения обязательств по приемке Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п.п. 5.2.3 и 5.2.7 настоящего Договора.

6.8. Стороны признают, что подписание акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает им доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

6.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участник долевого строительства несет Застройщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства 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.

7.2. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены долевого участия в строительстве должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «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.

7.3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены долевого участия в строительстве должна производиться Участником долевого строительства путем периодического внесения платежей, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «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.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.2.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивают штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в ст.6 настоящего Договора, уплачивают Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены

долевого участия в строительстве, указанной в п.4.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

7.6. Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее 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» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с последующими изменениями и дополнениями)

7.7. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и уплачиваются в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.8. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и вступает в силу с момента его регистрации.

8.2. Односторонний отказ от настоящего Договора возможен только в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

8.3. Во всех иных случаях, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

8.4. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего 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 настоящего Договора.

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

9.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, по вине третьих лиц (связанной с подключением Дома к внешним (городским, поселковым и т.д.) инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках настоящего Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки, и при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. 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.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего 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

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ

**к Договору № ___ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по
строительному адресу: Ленинградская область, г. Тосно, ул. М. Горького, д. 19б.**

ЗАСТРОЙЩИК:

«МЕРА»

Генеральный директор

_____ /Николаева К.Г./

Участник долевого строительства:

_____ / _____