

Договор № Тц 107-__/_-201__

участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Санкт-Петербург

«__»_____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ВикингСтройИнвест» (сокращенное наименование – ООО «ВСИ»), зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1117847143303, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр ЮЛ от 18.04.2011г, серии 78 № 008221220, юридический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург, б-р Серебристый, д.21, лит. А, пом.7Н, в лице Генерального директора Захаркива Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** и

_____, пол _____, гр. РФ, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт _____, выдан: _____ - _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован: _____,

Именуем__ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** (далее по тексту – **Участник**) с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является наличие у **Застройщика**:

1.2.1. Разрешения на строительство № RU47-506105-43-2016, выдано 10 октября 2016 года Администрацией муниципального городского образования «Тайцкое городское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

1.2.2. Проектной декларации по строительству, утвержденной директором ООО **«ВикингСтройИнвест»** от 12.10.2016 года;

1.2.3. Земельный участок с разрешенным использованием – для жилищного строительства, предоставлен **Застройщику** в соответствии с Договором аренды № 1 земельного участка для жилищного строительства от 01 августа 2016 года, зарегистрированным в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 12 сентября 2016 года за № 47-47/017-47/017/013/2016-5377/1, Категория земель участка – земли населенных пунктов. Площадь земельного участка в соответствии с кадастровым планом – 4244 кв.м. Кадастровый номер земельного участка: 47:23:1302003:146.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить 3-х-этажный 75-ти квартирный жилой дом (первая очередь на 24 квартиры) по строительному адресу:

Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Тайцы, ул.Калинина, дом 107 за счет собственных средств и привлеченных средств дольщиков, как юридических так и частных лиц.

общей проектной площадью 1067,70 кв.м. с инженерными сетями, электроснабжения, освещения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения

Материал наружных стен многоквартирного жилого дома:

пенобетона толщиной 400 мм, с утеплением 50 мм, оштукатуренные и окрашенные.

Материал поэтажных перекрытий многоквартирного жилого дома:

Плиты перекрытия – сборные железобетонные. Перемычки – сборные железобетонные.

Кровля – плоская, из рулонных материалов.

Расчеты на сейсмостойкость не производятся согласно п.1 СП 14.13330.2014

«Строительство в сейсмических районах», утвержденных Приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр.

По окончании строительства Дома **Участнику** передается для оформления права собственности находящееся в Доме вновь созданное недвижимое имущество:

- **__ комнатная квартира, общей площадью __, __ м², расположенная на __ этаже, в строительных осях: __-__, -__, строительный номер квартиры __** (согласно Плану создаваемого объекта недвижимости). План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме, расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома, количестве и площади комнат, указаны в Приложении №1 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

После государственной регистрации договора Участник долевого строительства приобретает право на возникновение в будущем права собственности на объект недвижимости и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Стоимость Квартиры рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади. Стоимость одного квадратного метра определена сторонами в сумме: _____ рублей.

Стоимость _____ квартиры _____ составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Эта стоимость не изменяется в течение срока действия договора, за исключением п. 2.2 настоящего договора.

2.2. Окончательная стоимость Квартиры определяется после проведения обмеров ГУ «Леноблинвентаризация». В случае, если по результатам обмеров ГУ «Леноблинвентаризация» фактическая площадь Квартиры превышает проектную более чем на 5%, **Участник** производит доплату, исходя из стоимости одного метра квадратного фактической площади Квартиры. Если по результатам обмеров ГУ «Леноблинвентаризация» фактическая площадь Квартиры меньше проектной на 5% или более, Застройщик выплачивает разницу стоимости **Участнику**, исходя из стоимости одного метра квадратного фактической площади Квартиры.

2.3. Предполагаемый срок сдачи Дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию – **10 апреля 2018 года**.

2.4. После ввода Дома в эксплуатацию и выполнения **Участником** всех обязательств по настоящему договору **Застройщик** передает Квартиру в собственность **Участнику**.

2.5. Квартира передается Участнику с выполнением следующих видов работ:

- установка входного дверного блока;
- установка остекленных оконных и балконных блоков;
- смонтированные межкомнатные перегородки;
- смонтированная отопительная система;
- установка газового котла для горячего водоснабжения и отопления
- смонтированный ввод канализационного стояка с установкой тройника;

- смонтированный ввод водопровода с установкой вентиля и счетчика;
- смонтированный ввод электросетей с установкой распределительной коробки и счетчика, с монтажом электрической разводки по квартире;
- цементно-песчаная стяжка полов, с выполненной гидроизоляцией в ванной комнате;
- предчистовая отделка потолка (шпатлевка и 1 окраска);
- предчистовая отделка стен под поклейку обоев (грунтовка)

2.6. До момента заключения настоящего договора, вышеуказанная Квартира не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, аналогичный договор на вышеуказанную Квартиру ни с кем более не заключен, иные права и обременения на Квартиру, в том числе права третьих лиц, отсутствуют.

2.7. **Застройщик** вправе привлекать иных дольщиков для участия в финансировании строительства иных квартир Дома без согласования с **Участником**.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии надлежащего исполнения **Участником** своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. оплаты **Участником** окончательной стоимости Квартиры, передать в течение трех месяцев **Участнику** Квартиру с оформлением акта приемки-передачи.

3.1.2. В течение трех месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, подготовить и передать **Участнику** документы, необходимые для оформления прав собственности на Квартиру, полностью оплаченную **Участником**.

3.1.3. **Застройщик** передает **Участнику** Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

3.2. Участник обязан:

3.2.1. Оплатить долевое участие в сумме _____ (_____ тысяч _____) рублей 00 копеек.

Оплата **Участником** долевого взноса по Договору осуществляется за счет собственных денежными средств и заемных денежных средств следующим образом:

1 этап: сумма _____ (_____) рублей 00 копеек, являющиеся собственными денежными средствами Участника которые переводится на счет **Застройщика** не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора путем безналичного перечисления.

2 этап: часть стоимости квартиры в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых **Участнику** Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195, КПП 783502001 (далее – **Кредитор**), согласно Кредитному договору № _____ от _____ 201_ года, заключенному между гр. _____ и Кредитором в городе _____ (далее - **Кредитный договор**).

3.2.2. Для осуществления платежа по договору **Участник** обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора представить зарегистрированный договор в банк и выдать банку поручение о перечислении денежных средств со своего банковского счета на счет **Застройщика**.

В случае расторжения договора по любым основаниям или признания сделки не действительной **Застройщик** возвращает **Участнику** внесённые собственные денежные средства в соответствии с действующим законодательством, а заемные денежные средства, перечисленные по Кредитному Договору на счет **Застройщика**, в течение 15

календарных дней с даты расторжения, путем перечисления денежных средств на счет Участника № _____, открытый в ПАО Сбербанк».

3.2.3. В десятидневный срок с момента извещения Застройщиком о готовности передать Квартиру произвести окончательные взаиморасчеты с Застройщиком (по результатам обмеров БТИ), осмотреть и принять Квартиру по акту приема-передачи.

3.2.4. Оформить право собственности Квартиры согласно действующему законодательству.

3.2.5. В течение 10 (десяти) дней после извещения Застройщика заключить договор с Управляющей компанией по снабжению и обслуживанию дома.

3.2.6. В случае изменения адреса и других данных, указанных в договоре, сообщать об этом Застройщику не позднее 10 (десяти) дней с момента изменения.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Договор может быть дополнен или изменен по согласию Сторон. Все изменения и дополнения оформляются в простой письменной форме в виде дополнительных соглашений к договору.

4.2. Уступка Участником 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, с письменного согласия Застройщика и Кредитора. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участник 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 Банка и Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Участника производит Участник (или лицо, принимающее права и обязанности Участника) самостоятельно, за свой счёт.

4.3. В случае обнаружения при приемке - передаче Квартиры недостатков (явных дефектов) Участник обязан немедленно заявить об этом Застройщику и отразить их в письменной форме с целью предъявления соответствующих претензий к подрядным организациям, осуществлявшим строительство, и устранения дефектов в разумные сроки.

4.4. В случае обнаружения скрытых дефектов в пределах сроков, установленных действующим законодательством РФ, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в целях предъявления претензий к строительным организациям и устранения дефектов.

4.5. Все взаиморасчеты сторон договора, в том числе пени, штрафы, неустойки, производятся в рублях РФ.

4.6. С момента государственной регистрации договора долевого участия возникает залог имущественных прав по договору долевого участия в строительстве в силу закона в пользу Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Права Участника по настоящему Договору будут находиться в залоге у Кредитора до момента государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

4.7. В соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ, Квартира, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящейся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки Едином государственном реестре прав на недвижимость. При регистрации права собственности Участника на Квартиру

одновременно подлежит регистрации право ипотеки Квартиры. Залогодержателем является ПАО Сбербанк как Кредитор, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем - Участник.

Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на построенную и зарегистрированную Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой и выдаваемой в соответствии с законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до приемки ее Участником или указанным им третьим лицом по акту приемки-передачи, но не дольше срока в 30 дней с момента уведомления Участника о готовности Застройщика передать квартиру по акту приемки-передачи. По истечении 30 дней с момента оповещения Участника риск случайной гибели или повреждения Квартиры автоматически переходит на **Участника**.

5.2. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

5.3. Стороны несут ответственность за достоверность своих банковских и почтовых реквизитов в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Договор, может быть, расторгнут застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения **Участником** обязательств, предусмотренных в п.п. 3.2.1, 3.2.2 договора более чем на 90 дней, но не ранее 30 дней после направления в письменной форме **Участнику** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

5.5. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **Участнику** Квартиры **Застройщик** уплачивает **Участнику** неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.6.1. Способы обеспечения исполнения **Застройщиком** обязательств по договору:

а) Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (полис) № 35-127844/___-201_ от __ ____ 201_ года, выданный на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-127844Г/2016 от 28 октября 2016 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «ВикингСтройИнвест» (Страхователь) и Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (Страховщик).
Информация о страховщике: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» ИНН: 7704216908, ОГРН:1027700355935. Адрес местонахождения в соответствии с уставом общества: 123610, Российская Федерация, г. Москва, Набережная Краснопресненская д. 12, подъезд 3, пом. 1705-1707, <http://prominstrah.ru/>; **Телефон:** +7 (495) 984-41-20. Эл. Почта: info@prominstrah.ru

б) земельный участок, принадлежащий **Застройщику** на основании права аренды и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом, считаются находящимися в залоге у участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора.

5.7. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартыры **Участнику**.

5.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником или привлеченными третьими лицами.

5.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ФОРС – МАЖОРА

6.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как-то: стихийные бедствия, военные действия, блокады, повлекшие за собой полное или частичное невыполнение сторонами обязательств по настоящему договору, стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. О наступлении этих обстоятельств непреодолимой силы стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий договора, и документальным их подтверждением.

6.2. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков **Застройщика** считается возникновением этих обстоятельств у **Застройщика**.

7. УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения дома.

7.2. Настоящий договор действует до полного исполнения согласованных обязательств.

7.3. Настоящий договор составлен в простой письменной форме в трех подлинных экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. В случаях возникновения споров по настоящему договору, стороны принимают все меры к достижению согласия путем переговоров, при не достижении согласия, споры подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. После подписания настоящего договора, все ранее осуществленные переговоры, переписка, протоколы о намерениях, соглашения по вопросам, касающимся предмета настоящего договора, теряют юридическую силу.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик ООО «ВикингСтройИнвест» ИНН 7814498074, КПП 781401001 ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 197341, г. Санкт-Петербург, б-р Серебристый, д.21, лит. А, пом.7Н БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810555040011580 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк к/с 30101810500000000653 БИК 044030653	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____, паспорт _____ 767986, выдан: _____, код подразделения _____, зарегистрирован: _____.
--	--

ООО «ВикингСтройИнвест»

УЧАСТНИК:

_____ **Захаркив В.М.**

_____ / _____ /