

ПРОЕКТ

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договоров участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «Интер-Строй», местонахождение: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 105-107, лит. А, пом. 3Н, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 22.10.2007 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1077847646117 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 006036262 от 22.10.2007 года), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Николаенко Евгения Александровича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в дальнейшем вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимого имущества: «Три многоквартирных жилых дома со встроенным магазином» (далее – «Объект») на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Рощинское городское поселение», пос. Рощино, ул. Социалистическая, кадастровый номер 47:01:07-01-005:0182, (далее – земельный участок) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, характеристики которого определены пунктом 1.2. настоящего Договора (далее – «объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи согласно условий Договора.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен муниципальный (милицейский) адрес.

Объектом долевого строительства является жилое помещение в Объекте, с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, а также общее имущество в Объекте (Приложение № 1), подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

• Объектом долевого строительства является **квартира** (далее - «Квартира»), расположенная в Объект, со следующими характеристиками:

•

Кол-во комнат	Этаж	№ Квартиры	Общая площадь (м.кв.)	Приведенная площадь балкона/ лоджии (м.кв.)	Строительные оси Квартиры

1.2.1. Расположение Квартиры в Объекте отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 4).

1.2.2. Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, определена согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и лоджий и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных соответствующим субъектом, уполномоченным в области технического учета и (или) технической инвентаризации, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2.3. Приведенная площадь балкона/лоджии, указанная в настоящем пункте, представляет собой площадь балкона/лоджии с учетом понижающего коэффициента 0,3. Площадь балкона/лоджии подлежит уточнению на основании документов, предоставленных соответствующим субъектом, уполномоченным в области технического учета и (или) технической инвентаризации, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2.4. Номер квартиры, указанный в настоящем Договоре, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных соответствующим субъектом, уполномоченным в области технического учета и (или) технической инвентаризации, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с характеристиками и в состоянии, в соответствии с Приложением № 2 "Перечень работ по внутренней отделке".

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. (далее – ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство Разрешение на строительство № RU 47505106 – 0028 – 2014 выдано Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

2.2.2. Проектная декларация Объекта от 10.04.2013 опубликована в газете «Выборг» от 12 апреля 2013 г.

2.2.3. Договор аренды №30-2017 земельного участка от 21.09.2017 г. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области 25.10.2017 г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №47-01-0701005:182-47/015/2017

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для последующего оформления в собственность.

3.2. 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 право на долю в праве собственности на общее имущество в Объект, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3. 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.

3.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно прав аренды земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, предоставленного для строительства (создания) Объекта и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Многоквартирного дома и иных) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.2.2.1. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

3.5. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору дополнительно обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, исходя из неизменной цены за 1 кв.м 50 967 (пятьдесят тысяч девятьсот шестьдесят семь) рублей, общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора.

Размер собственных денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.2., настоящего Договора.

4.1.1. Цена настоящего Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Разница между Ценой договора и фактической суммой, потраченной на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика (НДС не облагается в соответствии с п.п.23.1. п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ). Указанная выше разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства и остается в собственности Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства, которая оформляется актом приема-передачи.

4.1.2. В случае если по окончании строительства Объекта и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они также считаются его дополнительным вознаграждением.

4.2. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых соответствующим субъектом, уполномоченным в области технического учета и (или) технической инвентаризации, будет более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят (уточняют) взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.3. Оплата Цены Договора производится денежными средствами, путем их перечисления на расчетный счет Застройщика либо иным путем, не противоречащим законодательству Российской Федерации, в т.ч. путем взаимозачета взаимных встречных денежных обязательств Сторон, включая обязательства, срок исполнения которых не истек.

4.4. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.5. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 5 и ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену настоящего договора (внести денежные средства) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. Участник долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, в том числе по оплате коммунальных услуг, со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приёма-передачи, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в установленном порядке, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Участник долевого строительства, заблаговременно письменно обратившись с такой мотивированной просьбой к Застройщику, вправе с предварительного письменного согласия Застройщика уступить (за исключением случая полной оплаты цены Договора) и/или иным образом передать свои права (в том числе требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо и/или обременить Квартиру и/или свои права по настоящему Договору правами третьих лиц с расчетами между третьим лицом и Участником долевого строительства в безналичном порядке.

Уступка Участником долевого строительства прав (в том числе требований) по настоящему Договору до момента полной оплаты цены Договора допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, с предварительного письменного согласия Застройщика.

Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет после получения от Застройщика письменного согласия на такую замену стороны (уступку прав).

До получения письменного согласия Застройщика на уступку прав и перевод обязанностей по настоящему договору на третье лицо Участник долевого строительства обязан в полном объеме возместить Застройщику по его требованию все его расходы, связанные с привлечением соответствующих специалистов и (или) сторонних организаций для проверки юридической чистоты связанной с уступкой сделки.

Уступка прав (в том числе требований) по настоящему Договору первоначальным Участником долевого строительства третьим лицам с момента полной оплаты таким участником

цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора, допускается без предварительного письменного согласия Застройщика при условии его уведомления.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

5.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Объекта.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру последний обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в Квартире и в самом Объекте работы, которые затрагивают элементы общего имущества Объекта..

5.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру соблюдая следующий порядок:

А) Застройщик письменно не менее чем за 30 дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.5.2.4 настоящего Договора, путем направления по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ;

Б) Участник долевого строительства в течение 15 дней с момента получения уведомления Застройщика осуществляет осмотр Квартиры, что фиксируется в Смотровой справке, которая составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Смотровую справку. При наличии у Участника долевого строительства замечаний он указывает их в Смотровой справке, которая подписывается Участником окончательно после исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний.

В) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 15 дней с момента получения уведомления Застройщика для осуществления осмотра Квартиры, Застройщик повторно в письменном виде (путем направления ценного письма с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства) уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания Смотровой справки для подписания Акта приема-передачи Квартиры. При повторной неявке Участника долевого строительства для осуществления осмотра Квартиры в течение 15 дней со дня получения им уведомления, Квартира признается (считается) принятой Участником долевого строительства без претензий на шестнадцатый день со дня получения Участником долевого строительства повторного уведомления о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, о чем Застройщик составляет односторонний Акт. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

Г) Участник долевого строительства в течение 5 рабочих дней после подписания Смотровой справки является в офис Застройщика, для подписания Акта приема-передачи

Квартиры, при этом Участник долевого строительства, в случае подписания им Смотровой справки, обязан приступить к принятию Квартиры;

Д) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 5 рабочих дней после подписания Смотровой справки (подпункт Б) для подписания Акта приема-передачи, Застройщик повторно в письменном виде (путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре) уведомляет Участника долевого строительства о необходимости явки для подписания Акта приема-передачи;

Е) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 10 рабочих дней для подписания Акта приема-передачи после повторного уведомления Застройщика (подпункт Д), Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 30 день со дня подписания Участником долевого строительства Смотровой справки, о чем Застройщик составляет односторонний Акт. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия объекта недвижимости проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену настоящего договора (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры **субъектом, уполномоченным в области технического учета и (или) технической инвентаризации**, и увеличением общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.2. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры за счет собственных средств Участника долевого строительства, но не позднее 5 (пяти) дней со дня получения от Застройщика уведомления в соответствии с п.п. А) п. 5.1.10 Договора.

5.1.13. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику (его представителям) доверенность на представление интересов Участника долевого строительства при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему, представить иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора.

5.1.14. Участник долевого строительства обязуется обеспечить получение им или его доверенным лицом почтовой корреспонденции, отправляемой Застройщиком в соответствии с настоящим договором по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае неполучения Участником долевого строительства почтовой корреспонденции в течение трех дней со дня ее поступления в отделение связи по месту жительства/почтового адреса Участника долевого строительства такая корреспонденция для целей настоящего договора считается полученной Участником долевого строительства на третий день ее нахождения в отделении связи по месту жительства/почтовому адресу Участника долевого строительства.

5.1.15. Участник долевого строительства обязуется нести и надлежащим образом исполнять иные обязательства, предусмотренные для него настоящим Договором.

5.1.16. При условии изменения сроков внесения очередных платежей по настоящему Договору Участник долевого строительства имеет право изменить график платежей путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязуется обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, а также проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски).

5.2.2. Застройщик обязуется обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до истечения срока, который указан в Разрешении на строительство (планируемый срок окончания строительства 31 декабря 2018 года).

При этом Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщик осуществляет комплекс мероприятий по перепроектированию Объекта и внесению изменений в проект и в связи с этим планирует продлить срок строительства Объекта, указанный в разрешении на строительство.

Участник долевого строительства претензий к Застройщику в связи с продлением срока строительства Объекта не имеет.

Участник долевого строительства дает свое согласие в течение 5 (пяти) дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования об этом подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору в части изменения срока завершения строительства Объекта и срока передачи Объекта, предусмотренного пунктом 5.2.4. Договора.

Отказ от подписания, а равно уклонение от подписания такого дополнительного соглашения расценивается как злоупотребление правом.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, с характеристиками, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи не позже шести месяцев со дня получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию

При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

5.2.5. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта, предоставление которой предусмотрено нормами ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

5.2.6.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, 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 им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в п. 5.2.6.1 настоящего Договора) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик если иное не предусмотрено Договором.

5.2.8. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и уменьшения общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне выплаченную Участником долевого строительства сумму денежных средств в соответствии с п.4.2. 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 им условий настоящего Договора.

5.2.9. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

5.2.10. Застройщик обязан рассмотреть мотивированную и соответствующую требованиям настоящего Договора письменную просьбу Участника долевого строительства о даче согласия на уступку прав (перевод обязанностей) по настоящему Договору в течение трех месяцев со дня получения последней либо уточненной письменной просьбы Участника долевого строительства об этом. При соблюдении Участником долевого строительства условий настоящего Договора после возмещения последним Застройщику расходов, связанных с привлечением соответствующих специалистов и (или) сторонних организаций для проверки юридической чистоты связанной с уступкой сделки, Застройщик дает свое письменное согласие на уступку прав (перевод обязанностей) по настоящему Договору в отношении третьего лица.

До дачи такого письменного согласия Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства свои альтернативные предложения по условиям сделки, связанной с уступкой прав (переводом обязанностей) по настоящему Договору в отношении третьего лица. При этом Застройщик не обязан готовить проекты документов по сделке, но должен заботиться о возможных рисках Участника долевого строительства в связи с предстоящей сделкой, в т.ч. связанных с возможным неисполнением третьим лицом своих обязательств по встречному исполнению в сделке.

Застройщик обязан рассмотреть письменную просьбу Участника долевого строительства о даче согласия на уступку прав (перевод обязанностей) по настоящему Договору, если встречное исполнение третьего лица перед Участником долевого строительства по сделке об уступке прав (переводе обязанностей) составит не менее суммы совокупных расходов Участника долевого строительства по настоящему Договору, произведенных последним к моменту получения письменного согласия Застройщика на такую сделку, а совокупные расходы третьего лица по настоящему Договору (до и после уступки прав) составят не менее продажной стоимости квартиры, схожей по своим характеристикам с Квартирой, установленной Застройщиком к моменту направления в его адрес Участником долевого строительства письменной просьбы о даче согласия на такую сделку.

Положения настоящего пункта Договора не применяются к отношениям сторон при уступке прав (в том числе требований) по настоящему Договору первоначальным Участником долевого строительства с момента полной оплаты таким участником цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора.

5.2.1. Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщик осуществляет комплекс мероприятий по перепроектированию Объекта и внесению изменений в проект и в связи с этим претензий к Застройщику не имеет. В случае если перепроектирование Объекта приведет к изменению площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие в течение 5 (пяти) дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования об этом подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору в части изменения характеристик Квартиры, изменения срока исполнения обязательства по передаче жилого помещения, изменению стоимости Квартиры.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком названного в данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства 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 Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.5. Все штрафы и пени по настоящему договору начисляются и взыскиваются не позднее дня подписания акта приема-передачи квартиры, а в случае, предусмотренном п.п. Е) п.5.1.10. настоящего Договора дня составления одностороннего акта Застройщиком.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора. Участник долевого строительства соглашается при расторжении Договора по его инициативе уплатить Застройщику неустойку в размере 10 % от цены Договора. Указанное условие в обязательном порядке включается в соглашение о расторжении договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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, отзыв лицензии банка застройщика, принятие/издание/совершение органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами органов государственной власти, должностными лицами органов местного самоуправления, муниципальными учреждениями и предприятиями решений/правовых актов/действий (бездействий), повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора или задержку его исполнения, а также неисполнение либо

ненадлежащее исполнение третьими лицами обязательств, возникших (существовавших) в силу закона, договора или иного правового акта, которые повлекли за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора или задержку его исполнения.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов.

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования в суд по месту нахождения Застройщика.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и прошли государственную регистрацию в установленном Законом порядке.

9.5. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Объекта
- 10.2. Приложение № 2 – Перечень работ по внутренней отделке квартиры
- 10.3. Приложение № 3 - График финансирования
- 10.4. Приложение № 4 - Расположение Квартиры в Объекте

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. Застройщик:

ООО «ИСК «Интер-Строй»

Юр. адрес: 196084, Санкт-Петербург,

Московский пр., д. 105-107, лит. А, пом. 3Н

ОГРН 1077847646117

ИНН 7814388346, КПП 781001001

Банковские реквизиты Сбер:

Р/с 40702810655160006948

в Северо-Западном банке ПАО СБЕРБАНК

БИК 044030653 к/с 30101810500000000653

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400800009758

в ПАО «Банк Александровский»

г. Санкт-Петербург

к/с 30101810000000000755

БИК 044030755

Генеральный директор

**ООО «Инвестиционно-строительная
компания Интер-Строй»**

_____/Николаенко Е.А./

11.2. Участник долевого строительства:

_____/../

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве**

Состав общего имущества Объекта

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты.
3. Коридоры мест общего пользования, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.
4. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок под МКД с элементами озеленения и благоустройства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Инвестиционно-строительная
компания Интер-Строй»

Участник долевого строительства:

_____/Николаенко Е.А./

_____/./

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве

Перечень работ по внутренней отделке Квартиры

- Установка розеток и выключателей.
- Установка оконных блоков, металлопластиковые с двойным стеклопакетом.
- Установка кранов проходных на трубопроводах.
- Прокладка трубопроводов водоснабжения.
- Установка радиаторов отопления.
- Установка счетчика учета расхода электроэнергии.
- Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды.
- Внутренняя электрическая проводка.
- Установка радиорозетки.
- Установка пожарной сигнализации.
- Пол – цементная стяжка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

•
•
•

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

• к Договору участия в долевом строительстве

•
•

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящий Договор по причинам, не зависящим от Застройщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
**ООО «Инвестиционно-строительная
компания Интер-Строй»**

Участник долевого строительства:

_____/Николаенко Е.А./

_____/./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору участия в долевом строительстве

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ

в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями по адресу:
Ленинградская область, Выборгский район, МО «Рощинское городское поселение», п. Роцино, ул.
Социалистическая

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Инвестиционно-строительная

компания Интер-Строй»

_____/ Николаенко Е.А./

_____/