

ДОГОВОР № _____ -ВП-ПО

участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей)
Секции №№1А; 2; 2.1 (2шт); 2.2 (2шт); 3 (корпус К1), 1-ый этап

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 201 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РосСтройИнвест», ИНН 7813475980, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 05 июля 2010г., свидетельство о государственной регистрации серия 78 №007767338, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером 1107847210657, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17, литера С, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Здоровецкой Людмилы Александровны, 20.12.1965 г.р., паспорт 40 10 159140, выдан ТП № 34 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красногвардейском р-не гор. Санкт-Петербурга 23.12.2010 г., код подразделения 780-034, зарегистрирована по адресу: Санкт-Петербург, улица Александра Ульянова, дом 10, кв.5, действующей на основании доверенности от 28.05.2018г., выданной на бланке 78 АБ 4662676, зарегистрированной в реестре за № 51/75-н/78-2018-3-648, удостоверенной Балуховой Галиной Ивановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, « ____ » _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, семейное положение: _____, паспорт _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 **«Объект»** - создаваемое недвижимое имущество, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора.

1.2 **«Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером 78:34:0428601:1343, площадью 63 080 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 2 марта 2018 г.

1.3 **«Федеральный закон №214-ФЗ»** - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство №78-015-0612-2018, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 18 мая 2018 г., Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке, Положительного заключения № _____ от « ____ » июня 2018г., выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

1.4 **«Квартира»** - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – до 31 декабря 2020 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее 30 июня 2021 г. Застройщик вправе передать

Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Основные характеристики Квартиры:

Объект	Многоквартирный жилой дом со встроенными,
Адрес	
Секция	
Этаж	
Строительные оси	
Условный номер	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Количество комнат	
Площадь комнаты-1 (кв.м.) (для студий - включая кухонную зону)	
Площадь комнаты-2 (кв.м.)	
Площадь комнаты-3 (кв.м.)	
Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	
Жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.):	
Кухня	
Коридор	
Гардеробная	
Ванная	
Туалет	
Совмещенный санузел	
Наличие и количество балконов (лоджий, террас)	
Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.)	

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными.

После ввода Объекта в эксплуатацию общая площадь Квартиры считается равной площади Квартиры, указанной либо в Техническом плане Объекта в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, либо - в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН»). При этом Стороны согласовали, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Также Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) в пределах 5 (пяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Кроме того, Стороны согласовали, что изменение площади, наименования лоджии/балкона/террасы не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

План Квартиры (Приложение №4) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч.

- лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4. Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартиры, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора составляет _____ (_____)
рублей _____ копеек, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры).

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае возникновения разницы между площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или в ЕГРН, и общей площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п. 2.3 Договора. При этом во избежание разногласий Стороны согласовали, что до момента внесения сведений о Квартире в ЕГРН ее площадь считается равной площади, указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а после – считается равной площади, указанной в ЕГРН. Никакие иные способы и методы определения площади Квартиры для целей применения п.3.2 Договора Сторонами не применяются.

В указанном выше случае цена Квартиры соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение указанной выше разницы на условную цену одного квадратного метра, равную _____ (_____) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что цена Квартиры не изменяется, если указанная выше разница составляет менее 0,5 кв.м.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи; при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Квартиры и/или по Цене договора.

3.3. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего

уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию; при этом доплата производится Дольщиком за счет собственных средств.

3.4. В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иными способами, предусмотренными действующим законодательством, в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. **Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).**

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

5.2. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п. 2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2. Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.3. Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиры по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.3 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2 Договора.

6.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.

6.2.5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.6 Договора.

6.2.6. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.7. До момента государственной регистрации права собственности на соответствующую Квартиру Дольщик обязуется не производить в ней и вне ее работы, связанные с отступлением от проектной документации Объекта (перепланировка, возведение или демонтаж ограждающих несущих или ненесущих конструкций, пробивка ниш, устройство проемов или перегородок, изменение внешнего вида или переоборудование фасадов, изменение конструкции или внешнего вида фасадного остекления и т.п.) при отсутствии соответствующего разрешения/согласования, если такое разрешение/согласование требуется в соответствии с действующим законодательством. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией Дольщик обязуется не производить переустройство электрических сетей в Квартире и вне ее. В случае нарушения Дольщиком предусмотренных настоящим пунктом обязательств Застройщик вправе требовать от Дольщика устранения отступлений от проектной документации Объекта либо устранить их силами Застройщика с отнесением понесенных затрат на Дольщика, а Дольщик обязан предоставлять Застройщику доступ к местам производства работ на период устранения нарушений.

6.2.8. Соблюдать Правила проведения работ (Приложение №3 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Дольщиком для выполнения работ в Квартире.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Систематическое нарушение Дольщиком 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 Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

7.3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства,

обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

8. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушение Дольщиком требований п.6.2.7 Договора. В указанном случае стоимость самовольно выполненных Дольщиком отдельных и неотделимых улучшений возмещению Дольщику не подлежит.

8.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.5. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.

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

8.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом №214-ФЗ. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, в том числе не указал в письменном заявлении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее перечислял Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса в г.Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса производятся Застройщиком за счет Дольщика. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

8.8. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Дольщику, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Дольщика на Квартиру и т.п. Дольщик обеспечивает самостоятельно и за свой счет.

9.3. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

9.4. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.5. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.

9.6. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.

9.7. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору осуществляется следующими способами:

- залогом земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ;

- уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

9.9. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.10. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента. Местом арбитража является г. Санкт-Петербург, Россия. Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».

9.11. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

10.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору исключительно на цели, предусмотренные статьей 18 Закона №214-ФЗ.

10.2. Право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, распространяется на Земельный участок, указанный в п.1.2 Договора (если указанный Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности), на право аренды (субаренды) Земельного участка (если земельный участок

принадлежит Застройщику на праве аренды (субаренды)), а также - на строящийся (создаваемый) на Земельном участке Объект.

10.3. Право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на любые иные строящиеся (создаваемые) на Земельном участке здания, сооружения, помещения и иные объекты недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – не распространяется на принадлежащие Застройщику на праве собственности и расположенные на Земельном участке здания, сооружения, помещения и иные объекты недвижимости.

10.4. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- в праве владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;
- в праве обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов, в т.ч. - установленные в пользу Дольщика;

- в праве изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения; при этом, право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на созданные в результате такого изменения характеристик объекты;

- в праве уничтожать (сносить) такие объекты;
- в праве обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

10.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2 Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение Земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом №214-ФЗ.

10.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости, с одновременным возникновением права залога, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в пользу Дольщика в отношении земельного участка, на котором расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора, прекращением указанного права залога, установленного в пользу Дольщика, в отношении всех иных образованных земельных участков, и государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика, за государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

10.7. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – График внесения денежных средств;

Приложение № 2 - Технические характеристики;

Приложение № 3 - Правила проведения работ;

Приложение № 4 - План этажа.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик**ООО «РосСтройИнвест»**

Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр.
Добролюбова, д.17, литера С
ИНН 7813475980 КПП 781301001
ОГРН 1107847210657
р/с 40702810220000000864 в ПАО «Банк «Санкт-
Петербург», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790, ОКПО 67410658
ОКАТО 40288561000

Дольщик

_____,
«___» _____ года
рождения, место рождения: _____,
пол: _____, семейное положение:
_____, паспорт
_____, выдан
_____ г. _____,
код подразделения _____, СНИЛС _____,
зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург,

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре
за № 51/75-н/78-2018-3-648 от 28.05.2018г.

_____/Л.А. Здоровецкая/

От Дольщика

Дольщик

_____/_____/

Приложение №1
к договору № _____
участия в долевом строительстве
от « ____ » _____ 201__ года

**ГРАФИК
ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

201__ год	
месяц	руб.
Январь	
Февраль	
Март	
Апрель	
Май	
Июнь	
Июль	
Август	
Сентябрь	
Октябрь	
Ноябрь	
Декабрь	
Всего:	

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре
за № 51/75-н/78-2018-3-648 от 28.05.2018г.

_____ /Л. А. Здоровецкая/

От Дольщика

Дольщик

_____ / _____ /

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома
и технические характеристики квартиры**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей)
Секции №№1А; 2; 2.1 (2шт); 2.2 (2шт); 3 (корпус К1), 1-ый этап

Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- Вид: многоквартирный;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: 32185,72 кв.м.
- Этажность: 14, в том числе 1 подземный
- Каркас здания: монолитные железобетонные продольные и поперечные стены и междуэтажные перекрытия;
- Наружные стены: монолитный железобетон;
- Потолки: монолитная железобетонная плита;
- Класс энергоэффективности: С+;
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов;
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Установка металлопластиковых окон;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
- Установка счётчиков горячей и холодной воды;
- Установка радиаторов отопления;
- Выполнение монтажа электропроводки, монтаж розеток и выключателей, установка 2-х тарифных электросчетчиков и квартирного эл.щитка;
- Точка подключения к домофонной сети, без установки абонентского устройства.

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре
за № 51/75-н/78-2018-3-648 от 28.05.2018г.

_____ /Л. А. Здоровецкая/

От Дольщика

Дольщик

_____ /_____ /

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в многоквартирных жилых домах со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением и автостоянками (далее – «Объект»):

- Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
- При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
- Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
- Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
- Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накопление строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
- При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
- При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.

3. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

От Застройщика

От Дольщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре
за № 51/75-н/78-2018-3-648 от 28.05.2018г.

Дольщик

_____/Л. А. Здоровецкая/

_____/_____/

Приложение №4
к договору № _____
участия в долевом строительстве
от « ____ » _____ 201__ года



- расположение квартиры № _____
План этажа

От Застройщика

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре
за № 51/75-н/78-2018-3-648 от 28.05.2018г.

_____ /Л. А. Здоровецкая/

От Дольщика

Дольщик

_____ / _____ /