

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа» (место нахождения: 199106, г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 88, литер А, пом.20Н, офис 342, ОГРН 1117847463854, ИНН 7801559467, КПП 7801001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Вязовского Кирилла Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, __ ____ года рождения, паспорт __ __ _____ выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по месту жительства (месту нахождения): _____, _____, дом __, квартира __, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «**Многоквартирный дом**» – многоквартирный жилой дом по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 63/14, литера А, строящийся (создаваемый) **Застройщиком** на Земельном участке также с привлечением денежных средств **Участника**.

Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома № 78-002-0118-2016, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 10 марта 2016 года (далее – «**Разрешение на строительство**») – I квартал 2019 года.

1.2. «**Земельный участок**» – земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 63/14, лит. А, кадастровый номер 78:06:0002208:39, площадь 2 566 кв.м, принадлежащий **Застройщику** на праве собственности, зарегистрированном «14» ноября 2016 года за номером регистрации 78-78/033-78/066/022/2016-34/5.

1.3. «**Объект долевого строительства**» – жилое помещение (квартира), имеющее проектные характеристики, указанные в п. 2.2 Договора, а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче **Участнику** после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и входящие в состав Многоквартирного дома.

1.4. «**Застройщик**» – **Общество с ограниченной ответственностью «Альфа»** (место нахождения: 199106, г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 88, литер А, пом.20Н, офис 342, ОГРН 1117847463854, ИНН 7801559467, КПП 7801001), имеющее в собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и (или) юридических лиц для проектирования и строительства на нем Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома и на основании Разрешения на строительство.

1.5. «**Участники долевого строительства**» – граждане и юридические лица, в том числе **Участник**, денежные средства которых привлекаются для долевого строительства Многоквартирного дома и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать **Объект долевого строительства** **Участнику**, а **Участник** обязуется уплатить обусловленную **Договором** цену и принять **Объект долевого строительства** по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. На момент заключения Договора Объект долевого строительства имеет следующие согласованные Сторонами проектные характеристики, соответствующие проектной документации на строительство Многоквартирного дома:

2.2.1. Жилое помещение (заполняем нужную таблицу):

Условный (проектный) №	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь (без учета проектной площади балконов и (или) лоджий), кв.м	Проектная площадь балконов и (или) лоджий (с учетом понижающих коэффициентов), кв.м	Проектная общая площадь (с учетом проектной площади балконов и (или) лоджий (с учетом понижающих коэффициентов), кв.м	Строительные оси
1	2	3	4	5	6	7

2.2.2. Нежилое помещение:

Условный (проектный) №	Этаж	Проектная площадь, кв.м	Строительные оси
1	2	3	4

2.2.3. Машинместо:

Условный (проектный) №	Условный № машиноместа	Этаж	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4

2.2.4. Проектная планировка и расположение Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.2.5. Техническое состояние и оснащение / оборудование Объекта долевого строительства, в котором он подлежит передаче Участнику, согласованы Сторонами в Приложении № 2 к Договору, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.2.6. Участник уведомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, в том числе его окончательная площадь, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем пункте и Приложении № 1 к Договору, и определяются по результатам обмеров Объекта долевого строительства (Многоквартирного дома) и составления уполномоченным лицом технического плана после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию путем указания Застройщиком соответствующих сведений в сообщении, направляемом Участнику в соответствии с п. 4.2 Договора и Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении окончательных характеристик Объекта долевого строительства не требуется.

2.3. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Многоквартирного дома и гарантирует Участнику выполнение установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – «Закон») требований, а именно:

а) Застройщику выдано Разрешение на строительство;

б) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, зарегистрированном «14» ноября 2016 года за номером регистрации 78-78/033-78/066/022/2016-34/5;

в) Проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Многоквартирного дома, размещена в сети Интернет на сайте www.colliersdom.com.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет всего _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

3.2. Цена Договора подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства (Многokвартирного дома) и составления уполномоченным лицом технического плана после ввода Многokвартирного дома в эксплуатацию окончательная площадь Объекта долевого строительства, указанная в техническом плане, изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в таблице, приведенной в п. 2.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

При этом сумма доплаты Участником денежных средств в счет Цены Договора, либо сумма возврата Застройщиком соответствующих денежных средств, определяется исходя из произведения разницы площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом плане, и проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в таблице, приведенной в п. 2.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, равной:

3.2.1. В отношении жилого помещения: ____ (_____) рублей;

3.2.2. В отношении нежилого помещения: _____ (_____) рублей;

3.2.3. В отношении машиноместа: _____ (_____) рублей.

3.3. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м, Участник обязан внести Застройщику дополнительно денежные средства в сумме, определенной на основании положений п. 3.2 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика, направляемого Участнику в соответствии с п. 4.2 Договора.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м, Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства в сумме, определенной на основании положений п. 3.2 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в таблице, приведенной в п. 2.2 Договора, менее чем на 1 (Один) кв.м соответствующие доплаты (возвраты) Сторонами не производятся.

3.5. Порядок оплаты Цены Договора:

3.5.1. Цена Договора в размере _____ (_____) **рублей** __ **копеек** оплачивается Участником посредством выставления в пользу Застройщика аккредитива, открытого Участником не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк России» на следующих условиях:

а) Сумма аккредитива: _____ (_____) **рублей** __ **копеек**;

б) Наименование и реквизиты банка-эмитента: Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России»;

в) Наименование и реквизиты получателя денежных средств: Общество с ограниченной ответственностью «Альфа», место нахождения: 199106, г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 88, литер А, пом.20Н, офис 342, ОГРН 1117847463854, ИНН 7801559467, КПП 780101001, р/с 40702810155040010774 в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк России», к/с 301018105000000000653, БИК 044030653;

г) Наименование и реквизиты исполняющего банка: Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № _____ выдана Банком России «__» _____ 20__ года, ИНН _____, КПП _____, БИК _____);

д) Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;

е) Срок действия аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты его открытия;

ж) Способ исполнения аккредитива: без акцепта;

з) Перечень документов, предоставляемых Застройщиком и требования к ним: оригинал Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

и) Назначение платежа: Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ г.

к) Срок предоставления документов в исполняющий банк – в течение срока аккредитива;

л) Необходимость подтверждения: не подтверждается;

м) Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в подпункте «в» настоящего пункта и разделе 11 Договора;
- по истечении срока аккредитива, указанного в подпункте «е» настоящего пункта Договора;
- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

н) Порядок оплаты комиссионного вознаграждения банка-эмитента, исполняющего банка и банка-получателя: Участником.

3.5.2. Указанные в п. 3.5.1 Договора условия аккредитива являются исчерпывающими и не подлежат изменения Участником в одностороннем порядке.

В случае открытия Участником аккредитива на условиях, отличных от указанных в п. 3.5.1 Договора, что повлечет невозможность получения Застройщиком денежных средств в счет оплаты Цены Договора, предусмотренной п. 3.1 Договора, более 2 (Двух) месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом.

3.5.3. Участник уведомляет Застройщика об открытии аккредитива письмом исполняющего банка в течение 1 (одного) рабочего дня с момента открытия аккредитива, предусмотренного п. 3.5.1 Договора.

3.5.4. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что после государственной регистрации Договора Застройщик вправе в любое время, в том числе до истечения срока действия аккредитива, указанного в п. 3.5.1 Договора, направить в исполняющий банк оригинал Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях исполнения аккредитива.

3.6. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора.

3.7. Участник предупрежден и согласен, что все денежные средства, поступившие на расчетный счет Застройщика до государственной регистрации Договора, будут возвращены на банковский счет Участника, с которого была произведена соответствующая оплата, как необоснованно перечисленные денежные средства (невьясненные суммы).

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником Цены Договора, а также выполнения Участником иных его обязательств по Договору в полном объеме, Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, для дальнейшей государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в указанный в настоящем пункте период:

4.1.1. начало периода – дата, наступившая по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, указанной в разрешении на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;

4.1.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объектов долевого строительства) – дата, наступившая по истечении 150 (Ста пятидесяти) календарных дней с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, указанной в разрешении на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) рабочих дней до наступления установленного п. 4.1.1 Договора срока обязан направить Участнику сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее по тексту – «Сообщение»). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под роспись. Помимо указанного способа направления Сообщения Застройщик вправе после окончания строительства Многоквартирного дома уведомить Участника способом, предусмотренным п. 10.7 Договора, а также любым иным доступным способом (по электронной почте, телефону и т.п.) о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости их приемки по Акту приема-передачи в соответствии с Договором.

4.2.1. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 4.1 Договора периода) направления

Участнику Сообщения (направляется не менее чем за четырнадцать рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

4.3. Участник, получивший Сообщение, обязан предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств по Договору в полном объеме и в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения принять Объект долевого строительства с подписанием Акта приема-передачи. Участник не вправе отказываться от приемки Объекта долевого строительства, за исключением случаев его несоответствия требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона, а также характеристикам, указанным в п. 2.2 Договора, что должно быть подтверждено заключением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

4.4. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом Объект долевого строительства считается принятыми Участником без замечаний, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Участник приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, на Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, а также право общей долевой собственности на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, в том числе расположенные на Земельном участке.

4.6. Состав общего имущества в Многоквартирном доме приведен в проектной декларации, указанной в пп. «в» п. 2.3 Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств проектирование, строительство в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами, в том числе выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения на указанные виды деятельности, в срок, установленный Договором.

5.1.2. Предоставлять, в том числе по требованию Участника, всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в том числе путем размещения необходимой информации в сети Интернет на сайте www.colliersdom.com.

5.1.3. Осуществлять целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником в счет Цены Договора, в соответствии с требованиями Закона.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 4 Договора не ранее исполнения Участником в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

5.1.5. Выполнить все необходимые действия и не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Участником письма (уведомления) исполняющего банка об открытии аккредитива, предусмотренного п. 3.5.3 Договора, предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора, а после ввода

Многоквартирного дома в эксплуатацию – для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в установленном действующим законодательством порядке.

В случае невозможности государственной регистрации Договора Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.6. Нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (Многоквартирного дома), в том числе по оплате потребляемых коммунальных услуг, до передачи Объекта долевого строительства Участнику, но не дольше конечного срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1.2 Договора.

5.1.7. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 1.1 Договора срока, направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются разделом 9 Договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанной в п. 4.1.1 Договора, но не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем Застройщик уведомляет Участника в Сообщении. При этом в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства.

5.2.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора отсрочить (приостановить) передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента надлежащего исполнения Участником соответствующих обязательств, а также обязательств по уплате Участником штрафных санкций в соответствии с Законом и (или) Договором. Исполнение Застройщиком его обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику в указанном случае признается Сторонами встречным исполнением, которое обусловлено исполнением Участником его обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора, а также обязательств по уплате Участником штрафных санкций в соответствии с Законом и (или) Договором, а отсрочка (приостановление) передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком указанных обязательств.

5.2.3. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства любым физическим или юридическим лицам без специального согласования с Участником.

5.2.4. Без специального согласования с Участником привлекать к участию в строительстве Многоквартирного дома любых физических и (или) юридических лиц, выделяя им часть жилой и (или) нежилой площади из своей доли в Многоквартирном доме.

5.2.5. Без специального согласования с Участником вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома и сроки сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.6. Без согласования с Участником вносить изменения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, в том числе в части архитектурных решений. Участник подтверждает, что согласен на внесение любых технически и экономически обоснованных изменений в проектную документацию, в том числе в части архитектурных решений.

При получении Участником требования Застройщика о предоставлении согласия (в том числе нотариально удостоверенного) на внесение изменений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, в том числе в части архитектурных решений, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в указанном в настоящем пункте требовании Застройщика.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. В порядке долевого участия в строительстве Многоквартирного дома внести в полном объеме денежные средства в счет оплаты Цены Договора согласно разделу 3 Договора.

5.3.2. Выполнить все необходимые действия и не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты передачи Застройщику письма (уведомления) исполняющего банка об открытии аккредитива, предусмотренного п. 3.5.3 Договора, предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.3.3. В течение действия Договора без согласия Застройщика не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом.

5.3.4. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта, а именно перепланировку и (или) переустройство Объекта долевого строительства (возведение и (или) перенос внутренних перегородок, разводку и (или) перенос инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнение подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства, без согласования с Застройщиком.

5.3.5. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе установку снаружи здания любых устройств и сооружений, иные работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома), без согласования с Застройщиком и (или) эксплуатирующей организацией (управляющей компанией).

5.3.6. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения Сообщения, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

5.3.7. Своевременно письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, паспортных данных.

5.3.8. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства никого в него не вселять, в том числе не устанавливать другую входную дверь, не менять замок во входной двери, не вносить и не оставлять в Объекте долевого строительства свое имущество.

5.3.9. Нести расходы на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3.10. Не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства совершить все необходимые юридические и (или) фактические действия, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства после передачи Объекта долевого строительства, в том числе направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все требуемые от Участника документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию.

5.4. Участник имеет право:

5.4.1. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществлять перепланировку и (или) переустройство Объекта долевого строительства (возведение и (или) перенос внутренних перегородок, разводку и (или) перенос инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнение подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные недостатки Объекта долевого строительства в целом, если Участником в процессе указанных перепланировки и (или) переустройства, выполнения подготовки под отделку и (или) отделки, а также эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода

Многоквартирного дома в эксплуатацию характеристики Объекта долевого строительства (Многоквартирного дома).

5.4.2. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства, в каждом из следующих случаев:

(а) если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

(б) если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

(в) если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное требование:

(а) подписывается Участником лично;

(б) предъявляется Застройщику в письменном виде;

(в) должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и (или) требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные действующим законодательством, по отношению к которым выявлено несоответствие;

(г) должно содержать согласованный Сторонами разумный срок устранения недостатков, который не должен быть менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения указанного требования Застройщиком;

При несоблюдении указанных выше условий соответствующее требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Закона, а также до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в настоящем пункте, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, иными обязательными требованиями, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Участнику Объекта долевого строительства, отвечающего требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона, а также характеристикам, указанным в п. 2.2 Договора.

6.2. Стороны соглашаются, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства, а именно соответствие его требованиям технических регламентов и проектной документации, градостроительным и строительным нормами и правилам, иным обязательным требованиям, является полученное Застройщиком разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома.

6.5. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.6. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства:

6.6.1. проектное (фактическое) изменение: площади Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, мест расположения инженерных сетей и оборудования, изменение элементов фасадной отделки и (или) декора, проекта благоустройства прилегающей территории и т.п.

6.6.2. проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление) козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Многоквартирном доме, сетей электро-, тепло-, водоснабжения в местах общего пользования и т.п.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, произошедшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных и строительных норм и правил, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащих перепланировки и (или) переустройства Объекта долевого строительства (разводки и переноса инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнения подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства, осуществленных самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Законом или Договором, и уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) нормами действующего законодательства денежных средств, обеспечивается залогом земельного участка.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства – жилого помещения (квартиры), Участнику по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору (далее по тексту – «Договор страхования») со страховой организацией (далее по тексту – «Страховая организация»), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, указанным в п. 2 ч. 1 ст. 15.2. Закона.

7.3. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Многоквартирного дома, размещенной в сети Интернет на сайте www.colliersdom.com, Договором страхования, правилами страхования, принятыми и утвержденными в установленном действующим законодательством порядке, в соответствии с которыми по Договору страхования осуществляется страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства – жилых помещений по Договору, а также о том, что уведомлен и ознакомлен Застройщиком надлежащим образом о способах обеспечения обязательств по Договору и об условиях страхования в соответствии с Договором страхования.

7.4. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав (требований) по Договору и (или) перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Также Участник не вправе распоряжаться получаемыми по Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, совершать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласия Застройщика на такое распоряжение.

7.5. Сроки завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию могут быть изменены в случае внесения изменений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для изменения сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных) и (или) ресурсоснабжающих организаций. Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в случае наступления указанных в настоящем пункте обстоятельств. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

7.6. Услуги по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, Договоров (Соглашений) об уступке прав (требований) по Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику.

При этом расходы, необходимые в соответствии с действующим законодательством и (или) требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, Договоров (Соглашений) об уступке прав (требований) по Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе, расходы по изготовлению технических планов на Объект долевого строительства, расходы по нотариальному удостоверению документов, расходы по оплате государственных пошлин и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником отдельно.

Участник обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы – Участник обязан их возместить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

7.7. Участник выражает свое согласие на:

7.7.1. строительство в границах Земельного участка, обременяемого Договором, кроме Многоквартирного дома иных объектов капитального строительства (в том числе: трансформаторных подстанций, линейных объектов и т.д.);

7.7.2. уменьшение Земельного участка, обременяемого Договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Многоквартирным домом (по внешним границам фундамента Многоквартирного дома) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого Договором;

7.7.3. прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный дом (по внешним границам фундамента Многоквартирного дома);

7.7.4. сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения Земельного участка, обременяемого Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный дом (по внешним границам фундамента Многоквартирного дома);

7.7.5. последующий залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Многоквартирный дом.

Стороны договорились, что изменение площади Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом (по внешним границам фундамента Многоквартирного дома), не влечет изменения Цены Договора.

7.8. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. При этом, Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.9. Стороны договорились, что подписание Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Коллиерс Интернешнл», организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями (управляющими компаниями) (далее – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Операторами обработки персональных данных. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

8.2. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами.

8.3. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с заключением, исполнением и (или) прекращением Договора, путем переговоров.

Споры, возникающие при заключении, исполнении и (или) прекращении Договора, Стороны разрешают в претензионном порядке, если Законом не предусмотрен иной порядок для соответствующей категории споров. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения Стороной. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров и (или) в претензионном порядке, включая отказ другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучение ответа на направленную претензию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента ее получения Стороной, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд.

Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в суде по месту нахождения Застройщика.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью, действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют нормам действующего законодательства.

9.2. Договор может быть изменен по соглашению Сторон.

9.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае нарушения срока внесения платежей, указанных в разделе 3 Договора, более чем на два месяца. В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения возвращает Участнику денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора. Если в указанный срок Участник в письменном виде не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены Договора, Застройщик зачисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику.

9.4. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, полученных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. Все вопросы неурегулированные Сторонами в Договоре разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

10.5. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по Договору по адресу Стороны-получателя, указанному в разделе 11 Договора, заказным письмом, либо вручены Стороне-получателю лично под роспись.

10.6. Если иное прямо не предусмотрено Договором и (или) действующим законодательством, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в разделе 11 Договора.

10.7. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено действующим законодательством и (или) Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через размещение сообщений и документов в сети Интернет на сайте www.colliersdom.com, без направления Участнику каких-либо дополнительных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной в сети Интернет на указанном сайте.

10.8. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

10.9. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты прекращения.

При этом Участник выражает свое согласие на получение от Застройщика и (или) привлеченных им лиц, в том числе от Операторов обработки персональных данных, информации как в период действия Договора, так и после его прекращения, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника.

10.10. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

- 1) Приложение № 1: Проектная планировка и расположение в Многоквартирном доме жилого помещения (квартиры) № ;
- 2) Приложение № 2: Техническое состояние и оснащение (оборудование) жилого помещения (квартиры).

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Альфа»

199106, г. Санкт-Петербург, Средний проспект

В.О., дом 88, литер А, пом.20Н, офис 342

ОГРН 1117847463854

ИНН 7801559467, КПП 7801001

р/с 40702810155040010774 в Северо-Западном

Банке ПАО «Сбербанк России»

к/с 301018105000000000653, БИК 044030653

Участник:

Гражданин(ка) Российской Федерации

_____ ,

_____ года рождения,

паспорт _____ выдан _____

_____ года, код подразделения _____,

зарегистрированный(ая) по месту жительства:

_____.

Генеральный директор

_____ /**К.О. Вязовский**/

М.П.

_____ / _____ /

**Проектная планировка и расположение в Многоквартирном доме
жилого помещения (квартиры) № (проектный) __**

От Застройщика:
Генеральный директор ООО «Альфа»

Участник:

_____ / **К.О. Вязовский** /
М.П.

_____ / _____ /

Техническое состояние и оснащение (оборудование) жилого помещения (квартиры)

1. Стены и перегородки – согласно проекту:
 - внутренние несущие стены – железобетонные монолитные;
 - внутренние межквартирные стены – силикатные блоки;
 - наружные стены – железобетонные монолитные;
 - перегородки – силикатные блоки.
2. Потолки – железобетонные монолитные.
3. Полы – стяжка по проекту.
4. Оконные блоки – профиль ПВХ с микропроветриванием.
5. Витражные конструкции – алюминиевые.
6. Двери межквартирные – деревянные по ГОСТ.
7. Отопление – водяное централизованное, радиаторы по проекту (под оконными проёмами, нижнего подключения с запорной арматурой), счётчики учёта тепла по каждой квартире (расположены в коридорах общего пользования с коллекторами).
8. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с отсечными кранами (коллектор) в квартире и счетчиками холодной и горячей воды (расположены в коридорах общего пользования).
9. Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками (расположены в квартире).
10. Электроснабжение – установленный квартирный щиток с групповыми автоматическими выключателями; квартирный электросчетчик (расположены в коридорах общего пользования). Разводка под освещение потолочная (трубы ПНД с «кондуктором»). Разводка по помещениям согласно проекта.
11. Радиоточка – по проекту.
12. Точки подключения для телефона и телевидения, интернета – в слаботочной нише на этаже, подключение выполняется за счет средств собственника по договору с провайдером.
13. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту.
14. Домофонная связь – в слаботочной нише на этаже, подключение выполняется за счет средств собственника по договору с управляющей компанией.
15. Вентиляция – естественная.
16. Предусмотрена возможность поквартирного подключения кондиционеров (установка и подключение выполняется за счет средств собственника), предусмотрены места для установки наружных блоков (во внутреннем дворе на общественных балконах), предусмотрен сток конденсата в ливневую канализацию.
17. Межкомнатные двери, двери в санузлы, ванные комнаты, кухни не устанавливаются.

От Застройщика:
Генеральный директор ООО «Альфа»

Участник:

_____/К.О. Вязовский/
М.П.

_____/_____/