

ДОГОВОР № P1-СЕКЦИЯ-КВАРТИРА
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Петрозаводск

«...» ... 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЖК Александровский», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 09.10.2012 года (свидетельство серия 78 № 008693551), за основным государственным регистрационным номером 1127847540150, в лице представителя Филатовой Анны Михайловны, действующей на основании доверенности от 08.07.2021 г. № АА 0995565, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **Гражданин(ка) РФ** ..., ... года рождения, место рождения ..., пол ..., СНИЛС ..., паспорт ..., выдан ..., дата выдачи ..., код подразделения ..., зарегистрирован(а) по адресу: ..., именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,

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

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Дольщиком, включающий все приложения и дополнения к нему,
- *Общее имущество в Объекте* – имеет значение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1. Договора,
- *Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Объекта, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Петрозаводск,
- *Разрешение на строительство Объекта* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Петрозаводск,
- *Федеральный закон* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом («Речка-1»), состоящий из восьми секций №№1.1-1.8. в г. Петрозаводске ул. Калинина; территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинина и рекой Лососинкой» в г. Петрозаводске, далее именуемый «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику находящийся в нем объект долевого строительства, указанный в п.2.1. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, а также принять указанный в п.2.1. Договора объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 1.2. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке площадью 16 405 кв.м, с кадастровым номером 10:01:0010130:585 (далее - Земельный участок), принадлежащем ему на праве собственности на основании следующих документов:
 - Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.12.2020г.;
 - Регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия 20.01.2021 года за номером 10:01:0010130:585-10/032/2021-3.
- 1.3. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта в порядке, установленном Федеральным законом, что подтверждается следующим:
 - 1.3.1. Разрешением на строительство № 10-RU10301000-32-2021 от 07.07.2021 года, выданным Администрацией Петрозаводского городского округа.
 - 1.3.2. Проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/> и может быть предоставлена для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: г. Петрозаводск, пл. Литейная, д.3, офис 1.
 - 1.3.3. Иными документами в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Статья 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ

2.1. Объектом долевого строительства по Договору является жилая квартира (далее - «Квартира»), характеристики которой указаны в Описании Квартиры, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1), и Общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящие в состав этого Объекта.

Квартира в целях ее идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №3).

Участие Дольщика в долевом строительстве Объекта в размере обусловленной Договором Цены является основанием для возникновения (с момента государственной регистрации) права собственности Дольщика на полученную им Квартиру в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Состав Общего имущества в Объекте указан в разделе 16 проектной декларации (п. 1.3.2. Договора).

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте.

2.2. В случае существенных изменений элементов проекта строительства, повлекших изменение конфигурации Квартиры, расположение в Квартире инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Дольщика. Изменения элементов проекта строительства признаются Сторонами несущественными и допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений общая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.2.3 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей площади Квартиры, установленной на момент подписания Договора.

2.3. Общая площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь комнат, кухни, коридоров, ванн, санузлов, подсобных помещений Квартиры, за исключением площадей балконов и лоджий.

2.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **не позднее 3 квартала 2023 года**. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – **не позднее 31.03.2024 года** при наличии полученного Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. С момента сдачи Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) Застройщик в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней направляет Дольщику письменное сообщение, содержащее в том числе:

- уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче,
- конкретную дату начала передачи и принятия Квартиры,
- конкретную дату окончания передачи Квартиры, определенную в соответствии с пунктом 2.4. Договора,
- предупреждение Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Федеральным законом и пунктом 2.11 Договора,
- фактические размеры общей площади Квартиры на основании данных, полученных в результате кадастровых работ.

Указанное в настоящем пункте сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

2.6. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Квартиры (далее – «Передаточный акт») в определенные Застройщиком в письменном уведомлении Дольщику сроки в соответствии с пунктом 2.4. Договора при условии надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены договора, изложенных в статье 3 Договора. В случае обнаружения дефектов при осмотре Квартиры Стороны прописывают в Акте осмотра выявленные дефекты и согласовывают сроки их устранения, которые не могут превышать срок, указанный в п.2.4 Договора. После устранения согласованных Сторонами в Акте осмотра дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления. Наличие устранимых недостатков не освобождает Дольщика от обязанности по приемке Объекта долевого строительства и подписания Акта приема передачи Помещения.

2.7. Дольщик несет бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, с момента передачи Квартиры по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.11 Договора.

2.8. Дольщик несет риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, с момента получения Квартиры по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.11

Договора, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

- 2.9. Дольщик, получивший указанное в пункте 2.5. Договора сообщение от Застройщика, обязан оплатить Цену Договора в полном объеме в соответствии с разделом 3 Договора, приступить к принятию Квартиры в указанный в сообщении Застройщика срок начала передачи и принятия Квартиры и подписать Передаточный акт в определенный в сообщении Застройщика срок окончания передачи Квартиры.

Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного акта за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом.

- 2.10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены Договора в соответствии с разделом 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с пунктом 6.2. Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с пунктом 6.1. Договора. Отказ от передачи Квартиры Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

- 2.11. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения определенного в сообщении срока окончания передачи Квартиры вправе составить односторонний Передаточный акт при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора.

При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Передаточного акта:

- 1) риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику,
- 2) обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом исполненными,
- 3) у Дольщика возникают обязанности, предусмотренные п. 5.3.9. Договора.

2.12. Характеристики Объекта:

Общая площадь объекта:	20874,6 м2
Количество этажей:	6 (включая подвал)
Материал наружных стен и каркаса объекта:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	A ++
Сейсмостойкость:	5 и менее баллов

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена договора на момент заключения Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Квартиры, по соглашению Сторон составляет **...**, НДС не облагается. Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры, определяемой в соответствии с п. 2.3. Договора, на момент заключения Договора составляет **...**, НДС не облагается.

Денежные средства (Цена договора) подлежат оплате Дольщиком путем внесения на специальный банковский счет эскроу (далее - «Счет эскроу»), открываемый в **ПАО ВТБ (Публичное акционерное общество)**, место нахождения и адрес: индекс 191144 г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11, лит А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, номер телефона: 8-800-100-24-24, +7 (495) 777-24-24, адрес электронной почты: schet_escrow@vtb.ru, с которым у Застройщика подписано Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО ВТБ и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи (далее по тексту - «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (также именуемого - «Депонент») в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемому - «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом, и договором счета эскроу¹, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

- **Депонируемая сумма:** **...**;

- Срок внесения Дольщиком Депонируемой суммы на счет эскроу: первый взнос - не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора, в порядке и сроки, установленные Графиком

¹ Договор счета эскроу - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Дольщика Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору), но не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;

- Срок условного депонирования - до «31» марта 2024 г.

3.2. Цена договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (в том числе по возврату кредитных и заемных денежных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2.1. Денежные средства, уплаченные Дольщиком (Далее – «Целевые денежные средства»), подлежат использованию Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы; возмещение затрат на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения; на возврат кредитных и заемных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта.

3.2.2. Разница между ценой договора и средствами, использованными на цели, перечисленные в п. 3.2.1 Договора, направляется на оплату услуг Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь: используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату процентов по целевому кредиту; на оплату агентского вознаграждения компании, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства.

3.3. На момент заключения Договора Цена договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и размера общей площади Квартиры по проекту, указанной в Приложении № 1 к Договору.

3.4. Окончательный размер Цены договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего Договора и фактического размера общей площади Квартиры по результатам проведенных кадастровых работ, указанного в описанном в пункте 2.6. Договора сообщении Застройщика.

3.5. В случае увеличения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров общей площади Квартиры, против размеров проектной общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Дольщик вносит денежные средства за увеличение общей площади Квартиры по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 9 Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения Дополнительного соглашения, указанного в п.3.8. настоящего Договора.

3.6. В случае уменьшения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров общей площади Квартиры против размеров проектной общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства за уменьшение общей площади Квартиры по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1 Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента приема Дольщиком Квартиры по Передаточному акту.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения (уменьшения) фактической общей площади Квартиры по результатам проведенных кадастровых работ по окончании строительства менее чем на 2% от проектной общей площади Квартиры, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

3.8. После завершения кадастровых работ и определения окончательной фактической площади помещений в Объекте в случае изменения Цены договора вследствие изменения размера общей площади Квартиры по данным, полученным в результате кадастровых работ, по отношению к размеру общей площади Квартиры, указанной в Приложении № 2 к Договору, более чем на 2%, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

3.9. В Цену договора включена стоимость соответствующей доли в праве собственности на Общее имущество в Объекте.

3.10. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора, определенной на основании п. 3.1 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора в случае ее увеличения на основании 3.5 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика, указанный в ст. 9 Договора.

3.11. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.12. Цена Договора, определенная на момент заключения Договора в соответствии с п. 3.1 Договора, не подлежит изменению до ввода Объекта в эксплуатацию. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.13. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной

регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

Статья 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 4.1. Качество Квартиры должно соответствовать условиям, изложенным в Описании Квартиры (Приложение №1 к Договору), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта (в том числе Квартиры) проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов.
- 4.2. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Объект исчисляется с момента выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, на Объект долевого строительства - с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 4.3. Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства 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.
- 4.4. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Дольщик должен обеспечить:
 - выполнение «Строительных норм и правил (СНиП) при выполнении отделочных работ;
 - эксплуатационную регулировку и обслуживание оконных блоков специализированной организацией;
 - Выполнение «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170., требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома.
 - Выполнение Правил технической эксплуатации квартиры указанные в Инструкции по эксплуатации Помещения. В случаях нарушения данных требований и правил, а также требований п. 5.3.8 настоящего Договора, в т.ч. отсутствия документов, подтверждающих их исполнение, Дольщик несет риск утери гарантии.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Застройщик обязан:
 - 5.1.1. Организовать и производить финансирование за счет собственных и привлеченных денежных средств, всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, затрат на выполнение функций заказчика по строительству и функций технического надзора, затрат на привлечение и обслуживание заемных средств, услуг по реализации комплекса маркетинга и рекламы инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, консультантами, исполнителями услуг, государственными органами исполнительной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Объекта, а также контрагентами, выполняющими работы (услуги) по обеспечению процесса проектирования и строительства Объекта.
 - 5.1.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с Разрешением на строительство Объекта, проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, на основании строительных норм, правил и требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – Республики Карелия.

- 5.1.3. Направлять Дольщику письменные уведомления, сообщения и предупреждения в случаях и способами, определенными Договором и Федеральным законом.
- 5.1.4. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру в срок, определенный в сообщении, указанном в пункте 2.5. Договора.
- 5.1.5. Обеспечить качество Квартиры в соответствии с пунктом 4.1. Договора.
- 5.1.6. Обеспечить устранение обнаруженных в пределах гарантийного срока и обоснованных или доказанных в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора недостатков (дефектов) Квартиры.
- 5.1.7. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру или составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 2.11. Договора.
- 5.1.8. Представить в уполномоченный государственный регистрирующий орган в соответствии с действующими нормативными актами, регламентирующими процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, комплект документов по Объекту от Застройщика, необходимый и достаточный для оформления Дольщиком права собственности на полученную по Договору Квартиру, после надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены договора в соответствии с условиями, изложенными в ст. 3 Договора.

Оказание услуг по государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру может быть осуществлено Застройщиком за отдельную плату по дополнительному соглашению с Дольщиком.

Дольщик самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию его права собственности на Квартиру.

5.2. Застройщик вправе:

- 5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от передачи Квартиры Дольщику в соответствии с пунктом 2.10. Договора.
- 5.2.2. Составить односторонний Передаточный акт на Квартиру в случаях, указанных в пункте 2.11. Договора.
- 5.2.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно:
 - 5.2.3.1. в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора более трех раз в течение двенадцати месяцев;
 - 5.2.3.2. в случае просрочки внесения любого из платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора в течение более чем двух месяцев;
 - 5.2.3.3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
- 5.2.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.2.5. Досрочно исполнить обязанность по передаче Квартиры Дольщику с соблюдением условий передачи Квартиры, предусмотренных п. 2.6. настоящего Договора.
- 5.2.6. Если в соответствии с Федеральным законом и настоящим Договором Застройщик обязан перечислить денежные средства Дольщику (в том числе неустойки и проценты за пользование денежными средствами) и Дольщик не явится за получением таких денежных средств в установленный Федеральным законом срок, Застройщик перечисляет такие денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика (то есть любому нотариусу в Санкт-Петербурге) с возложением расходов по оплате услуг нотариуса на Дольщика. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику денежных сумм.
- 5.2.7. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру в срок, определенный в сообщении, направленном Застройщиком в соответствии с условиями п. 2.5. Договора.

5.3. Дольщик обязан:

- 5.3.1. Надлежащим образом и в полном объеме осуществить участие в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств в соответствии со ст. 3 Договора и Графиком уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору).
- 5.3.2. Приступить к принятию Квартиры в срок начала передачи и принятия Квартиры, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.5. Договора.
- 5.3.3. Подписать Передаточный акт в срок окончания передачи Квартиры, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.5. Договора.
- 5.3.4. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, с момента, определенного в пункте 2.8. Договора.
- 5.3.5. Нести бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте с момента, определенного в пункте 2.7. Договора.
- 5.3.6. Использовать Квартиру в соответствии с ее назначением.

- 5.3.7. До подписания Сторонами Передаточного акта не вселяться в Квартиру, в том числе не устанавливать другую входную дверь в Квартиру, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.
- 5.3.8. До получения Квартиры по Передаточному акту не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц работ по перепланировке Квартиры и по переустройству находящегося в нем инженерного и другого оборудования без согласования с Застройщиком.
- 5.3.9. Одновременно с подписанием Передаточного акта исполнить требуемые в соответствии с жилищным законодательством РФ обязанности по участию в надлежащей эксплуатации Объекта, в том числе совершить действия по оформлению правоотношений с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (Объектом).
- 5.3.10. Дольщик вправе одновременно с подписанием настоящего Договора:
- выдать представителям Застройщика доверенность на представление интересов Дольщика при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему,
 - предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора.
- 5.3.11. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру.
- 5.4. Дольщик имеет право:
- 5.4.1. Знакомиться и получать информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, обязательную для представления Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.
- 5.4.2. В любое время с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, уступить право (требование) по Договору с соблюдением условий, описанных в пункте 7.3. Договора.
- 5.4.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.4.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру либо с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.11. Договора.
- 5.6. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 3 Договора, возмещения убытков и выплаты неустойки в соответствии с пунктами 6.1. и 6.2. Договора и подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом или Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. В случае нарушения установленных Графиком уплаты Цены договора сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа (в отношении любого из платежей) за каждый день просрочки.

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

- 7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.
- 7.2. Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в самом Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными актами Республики Карелия, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплату неустойки или взыскания иных убытков.
- 7.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора и погашения суммы неустойки (пени) по пункту 6.2 Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга (в том числе по пунктам 3.5. и 6.2. Договора) на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо предварительное письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами

Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.11. Договора. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

- 7.4. Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в пунктах 5.5, 5.6 Договора.
- 7.5. Договор может быть расторгнут (прекращен) в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соответствующего соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора.
- 7.6. Любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных Федеральным законом. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, определенным в пункте 2.5. Договора.
- 7.7. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 7.8. В случае расторжения Договора возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим Договором.

Статья 8. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Настоящим свободно, своей волей и в своем интересе, с момента подписания настоящего Договора, Дольщик дает Застройщику: **Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЖК Александровский»**, на основании ч.1 ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на обработку (или) организацию обработки его персональных данных.

Перечень персональных данных, передаваемых Дольщиком Застройщику: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, контактные телефоны (домашний, рабочий, мобильный), адрес регистрации, фактический/почтовый адрес проживания, адрес электронной почты.

Настоящее согласие дается Дольщиком на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком персональных данных Дольщика, а именно на любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. При этом понятия, условия, способы и порядок обработки персональных данных установлены Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»

Также Дольщик дает согласие на передачу его персональных данных Застройщиком третьим лицам: организациями и органами, обеспечивающим и осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), банкам, указанным в настоящем Договоре и осуществляющим финансово-хозяйственную деятельность Застройщика (далее - «**Операторы обработки персональных данных**»).

Цели обработки персональных данных: заключение и исполнение настоящего Договора, предоставление Дольщику информации по объекту долевого строительства, а также иной информации, относящейся к настоящему Договору.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

До Дольщика доведена информация о том, что Дольщик вправе отозвать свое согласие путем направления Застройщику письменного уведомления в свободной форме. Согласие на обработку персональных данных будет считаться отзывным с даты получения Застройщиком указанного уведомления, последствия отзыва разъяснены.

Также Дольщику известно, что в случае отзыва Дольщиком согласия на обработку персональных данных Операторы обработки персональных данных вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Дольщика при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»).

Настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным, сознательным. Дольщику разъяснены и известны все права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также последствия и ответственность.

- 8.2. Стороны должны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтовых адресов, e-mail, по которым с ними осуществляется связь, в т.ч. отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в течение 10-ти дней с момента возникновения такого изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не исполнившая указанную обязанность, несет риск возникновения связанных с этим неблагоприятных последствий.
- 8.3. Дольщик уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на земельном участке, на котором осуществляется строительство, до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.
- 8.4. Договор заключен в процессе обычной хозяйственной деятельности Застройщика.
При этом решений органов управления, кроме единоличных исполнительных органов, Застройщика об одобрении Договора не требуется.
- 8.5. Споры по Договору решаются в установленном законом порядке с применением норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации.
- 8.6. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для регистрирующего органа.
- 8.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:
- 1) Описание Квартиры (Приложение № 1).
 - 2) График уплаты Цены договора (Приложение № 2).
 - 3) Копия поэтажного плана Объекта с выделением на нем границ Квартиры (Приложение № 3).

Статья 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

От Застройщика:

ООО «Специализированный Застройщик «ЖК Александровский»

190020, Россия, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом № 199-201, литер А, 3 этаж, часть помещения 10-Н, кабинет № 13.

ИНН 7806488227 КПП 783901001

ОГРН 1127847540150

Р/счет № 40702810310000007392

Дополнительный офис «Красногвардейский»

Филиала ОПЕРУ Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в Санкт-Петербурге

БИК 044030704

Кор\счет № 30101810200000000704

E-mail: amfilatova@okhta.com

Дольщик:

Гражданин РФ ...

... года рождения

ИНН ...

СНИЛС ...

паспорт ..., выдан ..., дата выдачи ..., код подразделения ...

зарегистрирован по адресу: ...

Почтовый адрес Дольщика для направления юридически значимых сообщений: ...

Телефон для связи: ...

e-mail: ...

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Представитель по доверенности

_____/А.М. Филатова/

М.П.

От Дольщика:

_____/.../

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

1. Местонахождение Объекта (строительный адрес): г. Петрозаводск, ул. Калинина; территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинина и рекой Лососинкой».
2. Назначение Квартиры: *жилое*.
3. Тип Квартиры: **...-комнатная квартира**.
4. Общая площадь Квартиры: ... кв. м. по проекту.
5. Условная нумерация: секция № ..., этаж ..., условный №
6. Квартира в целях её идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №3 к Договору).
7. Квартира передается Дольщику по Передаточному акту без отделки со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:
8. Отделочные работы в квартирах не производятся.

Комнаты и кухня:

- стены – железобетонная поверхность / поверхность стен из блоков без отделки;
- полы – стяжка полусухая армированная фиброй, толщина по проекту;
- потолки – железобетонная поверхность;
- межкомнатные двери не установлены;
- межкомнатные перегородки – установлены,
- сантехнические приборы – не установлены.

Ванная и санузел:

- стены – железобетонная поверхность / поверхность стен из блоков без отделки;
- двери в санузел и ванную комнату не установлены;
- пол – стяжка полусухая армированная фиброй , толщина по проекту;
- потолок – железобетонная поверхность;
- сантехнические приборы – не установлены;

Квартира:

- установка входной двери (металлическая)
- окна – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- остекление балконов – однокамерное остекление в алюминиевом каркасе/без остекления;
- сантехнические работы – ввод в квартиру сетей: теплоснабжения с установкой радиаторов, канализации и водоснабжения, установка счетчиков, холодное и горячее водоснабжение;
- устройство внутриквартирной электроразводки с установкой розеток, выключателей, электрозвонков.

Дольщику категорически запрещено производить любые изменения фасада Объекта, включая изменение цвета или разрезки створок окон; изменение цвета фасадных стен и т.д. Дольщик ознакомлен с положением статьи 26 Жилищного кодекса РФ: «переустройство и (или), перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения».

Общая площадь Квартиры, адрес и номер Квартиры подлежат уточнению в соответствии с данными, полученными по результатам кадастровых работ.

От Застройщика:

Представитель по доверенности

_____/А.М. Филатова/

М.П.

От Дольщика:

_____/.../

ГРАФИК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

Номер платежа	Дата платежа (до указанной даты)	Суммы платежей по Договору, рублей
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
Итого		

От Застройщика:

Представитель по доверенности

_____ /А.М. Филатова/

М.П.

От Дольщика:

_____ /.../

План Объекта долевого строительства

Планировка Жилого помещения (Квартиры):
...-комнатная квартира № ... Секция: ... Этаж: ...

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ... кв. м
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ... кв. м, в том числе площадь комнат ... кв.м.
КОЛИЧЕСТВО И ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м
1	кухня	
2	коридор	
3	санузел	

КОЛИЧЕСТВО БАЛКОНОВ: ... ПЛОЩАДЬ БАЛКОНА: ... кв.м.

На плане этажа:

От Застройщика:
Представитель по доверенности

_____ /А.М. Филатова/

М.П.

От Дольщика:

_____ /.../