

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

_____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью "Особняк" (ООО "Особняк") (ИНН 7839468603, КПП 783901001, ОГРН 1127847499328, место нахождения: 190121, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 102, лит. А, Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 25.09.2012), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Ованесьян Натальи Константиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и Гражданин РФ,

_____ (ФИО),

_____ года рождения, пол: _____, паспорт:

_____, зарегистрирован по адресу

_____, фактическое место жительства _____,

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,
- *Объект* - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземным паркингом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 102, литера А, строящийся с привлечением денежных средств Дольщиков, общей площадью 7291 кв.м, этажность – 8 этажей (включая 2 этажа подземной части), подземный паркинг на 46 машино-мест, площадью 1517,19 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов.
Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон
Класс энергоэффективности: В («ВЫСОКИЙ»).
Сейсмостойкость: не определяется согласно СП 14.13330.2014.
- *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 Санкт-Петербург,
- *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 Санкт-Петербург,

- *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 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, который принадлежит ему на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 78-А/3 479192, дата выдачи 26.08.2014г.).
- 1.3.** На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта и гарантирует Дольщику выполнение установленных Федеральным законом требований, в том числе:
 - 1.3.1. Разрешение на строительство № 78-01006321-2013 от 05.03.2013г. выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
 - 1.3.2. Проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и информацию об Объекте, размещена на сайте www.artviewhouse.com, и может быть предоставлена для ознакомления в офисе Управляющего проектом строительства Объекта - Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп Жилая Недвижимость» (ОГРН 1117847621561) по адресу: 195067, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 27, корп. 2, лит. А.
- 1.4.** Срок окончания строительства в соответствии с Разрешением на строительство: не позднее 18 февраля 2019 года.

Статья 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ

- 2.1.** Объектом долевого строительства по Договору являются 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 и 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. Доля собственника Квартиры в праве общей собственности на Общее имущество в Объекте пропорциональна размеру общей площади Квартиры.

Состав Общего имущества в Объекте указан в разделе 16 Проектной декларации, указанной в 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 изменения элементов проекта строительства, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположения в Квартире инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Дольщика, направляя в его адрес измененную копию плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами 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 приведенная площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.2.3 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей приведенной площади Квартиры, установленной на момент подписания Договора.
- 2.3.** Общая приведенная площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения Квартиры, плюс площадь балконов и/или террас с понижающим коэффициентом 0,3.
- 2.4.** Срок передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Дольщику – не позднее 31.08.2019 года при наличии полученного Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены Договора, изложенных в статье 3 Договора.
- 2.5.** Срок начала передачи и принятия Объектов долевого строительства – за 1 (Один) месяц до установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 2.4 Договора срока передачи Объектов долевого строительства.
- 2.6.** Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры обязан направить 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, определенную в соответствии с пунктом 2.5 Договора,
 - 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 2.12 Договора,
 - фактические размеры общей приведенной площади, а также общей и жилой площади Квартиры на основании данных, полученных в результате кадастровых работ,
 - проект дополнительного соглашения к Договору в случаях, предусмотренных п.п.3.2, 3.4 Договора.

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

- 2.7.** 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 пунктами 2.4 и 2.5 Договора при условии надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены договора, изложенных в статье 3 Договора.
- 2.8.** 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 2.12 Договора.
- 2.9.** 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 2.12 Договора независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.
- 2.10.** Дольщик, получивший указанное в пункте 2.6 Договора сообщение от Застройщика, обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с пунктом 3.5 Договора, исполнить обязательства по п.5.3.9 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.
- 2.11.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии со статьей 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 7.2 Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с пунктом 7.1 Договора. Отказ от передачи Квартиры Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.
- 2.12.** 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 и случайного повреждения 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.

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Квартиры, (далее – Цена договора) по соглашению Сторон составляет _____ рублей. Цена договора уплачивается Дольщиком рублевыми денежными средствами или иным не противоречащим законодательству Российской Федерации способом. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, определяемой в соответствии с п.2.3 Договора, составляет _____ рублей, НДС не облагается.

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

3.2. Стороны установили следующий порядок распределения денежных средств (по каждому из платежей по Договору), поступивших от Дольщика в счет уплаты Цены договора: в размере 85% от Цены Договора (далее – «Целевые денежные средства») направляется на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (в том числе на возврат кредитных и заемных денежных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта) и 15% от Цены договора на оплату услуг Застройщика (в том числе включая, но не ограничиваясь: на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, рекламные и маркетинговые мероприятия, уплату процентов по кредитам и займам, оплату посреднических услуг, оплату услуг управляющего строительством Объекта и технического заказчика и прочее). Стороны также установили, что остаток Целевых денежных средств может быть размещен Застройщиком на депозите с целью сохранения их от инфляционного обесценивания. По окончании строительства Объекта процентное соотношение распределения денежных средств может быть скорректировано, что фиксируется Сторонами в Передаточном акте, который с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора.

3.3. Дольщик вносит цену Договора, указанную в п.3.1 Договора в следующем порядке:

3.3.1. Оплата суммы в размере _____, что составляет ____% от Цены Договора, осуществляется Дольщиком с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Дольщиком в Филиале Красногвардейский Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Санкт-Петербурге, 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.53, лит. А, ОГРН 1027739609391, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях: срок действия аккредитива - 6 (шесть) месяцев с момента открытия; раскрытие аккредитива (платеж по представлению) осуществляется по представлению копии настоящего Договора, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

3.3.2. Оставшиеся денежные средства Дольщик оплачивает после заключения (государственной регистрации) Договора путем внесения платежей в сроки, установленные в Графике платежей, на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 10 Договора «Адреса и реквизиты Сторон».

- 3.4.** Окончательный размер цены Договора определяется в денежном выражении как сумма произведения стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.1 настоящего Договора, и фактического размера общей приведенной площади Квартиры по данным, полученным в результате 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 приведенной площади Квартиры, в том числе за счет площади балкона(ов)/террас, против размеров проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Дольщик вносит денежные средства за увеличение общей приведенной площади Квартиры по стоимости 1 (Одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения от Застройщика указанного в пункте 2.6 Договора письменного сообщения.
- 3.6.** В случае уменьшения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров общей приведенной площади Квартиры против размеров проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства за уменьшение общей приведенной площади Квартиры по стоимости 1 (Одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1.2 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента приема Дольщиком Квартиры по Передаточному акту.
- 3.7.** В Цену договора включена стоимость соответствующей доли в праве собственности на Общее имущество в Объекте.
- 3.8.** После завершения кадастровых работ и определения окончательной фактической площади и нумерации помещений в Объекте, а также в случае изменения Цены договора вследствие изменения размера общей приведенной площади Квартиры по данным, полученным в результате кадастровых работ, по отношению к размеру общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору. Стороны также договорились и допускают, что указанные изменения могут быть зафиксированы Сторонами без подписания дополнительного соглашения в Передаточном акте.

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 для Квартиры устанавливается в соответствии со ст.7 Федерального закона.
- 4.3.** Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. При этом Стороны определили, что в случае несогласия Дольщика с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Квартиры, надлежащим доказательством выявленных недостатков и

причин их появления могут служить предоставленные Застройщиком заключения профессиональных независимых экспертных учреждений.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Организовать и производить финансирование за счет собственных и привлеченных денежных средств, в том числе полученных от Дольщика по Договору, 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 – города Санкт-Петербурга.

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 указанном в пункте 2.6 Договора сообщении.

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. Осуществлять целевое использование денежных средств, уплачиваемых Дольщиком по Договору в качестве возмещения затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

5.1.8. 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 2.12 Договора.

5.1.9. 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, и обязательств по п.5.3.9 Договора.

Дольщик самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию его права собственности на Квартиру, а также услуги уполномоченного государственного регистрирующего органа за ускорение такой регистрации.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от передачи Квартиры Дольщику в соответствии с пунктом 2.11 Договора.

5.2.2. Составить односторонний Передаточный акт на Квартиру в случаях, указанных в пункте 2.12 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 платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев;

5.2.3.2. в случае нарушения сроков внесения любого из платежей в соответствии с Графиком платежей более чем на два месяца.

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.

5.3. 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 платежей (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 2.6 Договора.

5.3.3. Подписать Передаточный акт в срок окончания передачи Квартиры, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6 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 2.9 Договора.

5.3.5. Нести бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте с момента, определенного в пункте 2.8 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 ней инженерного и другого оборудования без согласования с Застройщиком. При выполнении таких работ после получения Квартиры по Передаточному акту соблюдать порядок и правила, установленные в Приложении №4 к настоящему Договору.

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 Объектом.

5.3.10. 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.

В случае неисполнения данной обязанности Дольщик лишается права, в случае спора, ссылаться на отсутствие регистрации Договора.

5.3.11. Принять личное участие в регистрации права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (или выдать доверенность на имя лиц, указанных Застройщиком) и передать Застройщику по акту приема-передачи все документы, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для государственной регистрации права собственности на квартиру в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика, направленного способом, определенным в п.2.6 Договора.

5.3.12. Принять меры для своевременного получения Договора с государственной регистрацией в целях своевременного выполнения обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора.

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 случае выявления недостатков Квартиры потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.

5.4.3. 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 8.3 Договора.

5.4.4. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.4.5. 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 2.12 Договора.

5.6. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п.3.2 настоящего Договора, считаются оказанными с момента подписания Передаточного акта на Квартиру, который является также актом об оказании услуг Застройщика.

5.7. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 3, п.5.3.9 Договора, возмещения убытков и выплаты неустойки в соответствии с пунктами 7.1 и 7.2 Договора и подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру.

Статья 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Исполнение предусмотренных Федеральным законом обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом указанного в пункте 1.2 Договора земельного участка и строящегося на этом земельном участке Объекта в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

Статья 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. 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.

7.2. В случае нарушения установленных Графиком платежей 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.

7.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения Договора.

Статья 8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

- 8.1.** Договор подписывается уполномоченными представителями Сторон с приложением оттиска(ов) круглых печатей Сторон (для юридических лиц) и вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ.
- 8.2.** 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 8.1 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 Санкт-Петербурга, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.
- 8.3.** Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается после завершения расчетов по пункту 3.3 Договора и погашения суммы неустойки (пени) по пункту 7.2 Договора в полном объеме и/или одновременно с переводом долга, в том числе по пунктам 3.3, 3.5, 5.3.9 и 7.2 Договора, на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартиры либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12 Договора.
- Уступка прав требований по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 8.4.** Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в пунктах 5.5 и 5.7 Договора.
- 8.5.** Договор может быть расторгнут (прекращен) в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соответствующего соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 8.1. Договора. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон, если иное не установлено соглашением Сторон, возврат фактически внесенных Дольщиком денежных средств производится после реализации Квартиры третьему лицу в следующем порядке:
- а) В случае реализации Квартиры Застройщиком, Застройщик производит возврат фактически внесенных Дольщиком денежных средств только после реализации Квартиры за вычетом вознаграждения Застройщика за комплексную организацию строительства и реализации Объекта, а также исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в размере 5 (Пяти) процентов от фактически внесенных Дольщиком денежных средств. В таком случае возврат денежных средств Дольщику производится Застройщиком в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения денежных средств Застройщиком от третьих лиц в счет оплаты Квартиры. Если третьи лица производят оплату Квартиры или прав на нее частями, то возврат денежных средств Дольщику производится Застройщиком пропорционально полученным от этих третьих лиц

денежным средствам за вычетом предусмотренного настоящим пунктом вознаграждения.

б) В случае реализации Квартиры третьему лицу, указанному Дольщиком, указанное в пп. «а» настоящего пункта вознаграждение не взимается.

- 8.6.** 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 2.6 Договора.
- 8.7.** Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 9. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1.** Споры по Договору решаются в установленном законом порядке с применением норм действующего законодательства Российской Федерации.
- 9.2.** Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, Управляющим проектом строительства Объекта, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (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 Застройщиком. Под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего 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 настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.
- 9.3.** Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для регистрирующего органа.
- 9.4.** К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:
- 9.1. Описание Квартиры (Приложение № 1).

- 9.2. График платежей (Приложение № 2).
9.3. Копия поэтажного плана Объекта с выделением на нем границ Квартиры (Приложение №3).
9.4. Правила проведения отделочных работ в Квартире (Приложение №4).

Статья 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

ООО «Особняк»

ИНН 7839468603, КПП 783901001
ОГРН 1127847499328
Юридический адрес:
190121, Санкт-Петербург, наб реки Мойки
д. 102 лит. А
р/с 40702810010000007362
в Филиале Красногвардейский
Банка ВТБ (ПАО)
в г. Санкт-Петербурге
к/с 30101810200000000704
БИК 044030704

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

От Дольщика:

Генеральный директор ООО «Особняк»

_____ /**Ованесьян Н.К.**/

М.П.

_____ / _____ /

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

1. Местонахождение Объекта: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 102, литера А
2. Тип Квартиры: _____.
3. Этаж _____.
4. Количество балконов/террас _____.
5. Площадь балконов/террас _____ кв.м
6. Приведенная площадь балконов/террас (с коэффициентом 0,3) _____ кв.м
7. Общая приведенная площадь Квартиры: _____ кв. м
8. Общая площадь Квартиры: _____ кв. м.
9. Жилая площадь _____ кв.м, в том числе площадь комнат _____ кв.м, _____ кв.м _____
10. Помещения вспомогательного использования: кухня _____ кв.м, коридор _____ кв.м, санузел _____ кв.м, холл _____ кв.м, гардеробная _____ кв.м
11. Условная нумерация: секция № ____, этаж ____, условный № ____, в строительных осях _____.
12. Квартира в целях ее идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение № 3 к Договору).
13. Квартира передается Дольщику по Передаточному акту без отделки со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:
 - приборы учета установлены согласно проекту;
 - радиаторы отопления;
 - стояки канализации без разводки к приборам;
 - точки подключения водоснабжения расположены в санузлах, без разводки к приборам;
 - квартирный электрический щиток по проекту, временное освещение;
 - стены выровнены под штукатурку;
 - внутриквартирные перегородки выполнены или обозначены на высоту, необходимую для выполнения кадастровых работ;
 - черновой пол (растворная стяжка);
 - окна - двухкамерные стеклопакеты в дерево-алюминиевых рамах без подоконников;
 - дверь входная металлическая с установленным замком;
 - наружный блок кондиционирования установлен на кровле с выполнением подводки хладагента с вводом в квартиру;
 - установка головного блока приточной вентиляции без разводки воздуховодов по квартире;
 - интернет, телевидение, телефон, точка подключения находится в этажном щите;
 - домофонное переговорное устройство.

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

От Застройщика:
Генеральный директор ООО «Особняк»

От Дольщика:

_____/Ованесьян Н.К./

_____/_____/_____

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

<i>Срок внесения платежа</i>	<i>Сумма платежа (руб.)</i>	<i>Комментарии</i>
В течение 10 рабочих дней с момента подписания Договора		Путем открытия аккредитива в порядке, указанном в п.3.3.1 Договора
До ____ . ____ . 20 __ г.		
До ____ . ____ . 20 __ г.		
До ____ . ____ . 20 __ г.		
До ____ . ____ . 20 __ г.		
До ____ . ____ . 20 __ г.		
Итого		

От Застройщика:
Генеральный директор ООО «Особняк»

От Дольщика:

_____ / Ованесьян Н.К. /

_____ / _____ /

Приложение №3
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ _____ от «__» _____ 201_ г.

От Застройщика:
Генеральный директор ООО «Особняк»

_____ /Ованесьян Н.К./
М.П.

От Дольщика:

_____ / _____ /

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.
Лица, привлекаемые Дольщиком для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Дольщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.
При нарушении привлеченными Дольщиком лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.
Дольщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Дольщиком лицами владельцам иных квартир.
Дольщик и (или) привлеченные им лица обязаны:
 - производить работы в указанные в пункте 2 часы;
 - соблюдать тишину в обеденный перерыв, нерабочее и ночное время;
 - не причинять беспокойства жильцам;
 - предварительно согласовывать с управляющим домовладения (иными уполномоченными лицами) доставку в квартиру оборудования и строительных материалов (далее - стройматериалы) или вывоз из квартиры строительного мусора;
 - производить ежедневную уборку строительного мусора из квартиры. При этом строительный мусор складывается Дольщиком в строго отведенном для этого месте.
 - осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта.
 - соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.
2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.
3. Дольщик выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т.п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т.п.).
4. Остекление балконов (лоджий) квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией и в уполномоченных ведомствах города.
5. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в пунктах 6, 7, 8, могут проводиться только после оформления права собственности Дольщика на квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Дольщик представляет им: заявление о перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации; правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры; технический паспорт на квартиру. Также проект по перепланировке квартиры подлежит согласованию с Генеральным проектировщиком данного Объекта в лице ООО «Евгений Герасимов и партнеры».
6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов, освидетельствование скрытых работ прокладки фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические

- описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
 8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатационной (управляющей) и электроснабжающей организацией. При этом Дольщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, энергоснабжающей организацией, организацией осуществляющей технический надзор, уполномоченным органом. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Дольщик предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
 9. Дольщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае, если допущенные Дольщиком нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

От Застройщика:
Генеральный директор ООО «Особняк»

От Дольщика:

_____/Ованесьян Н.К./

_____/_____ /

М.П.