

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

“ ___ ” _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ+», свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц серия 78 № 009004384 от 20.06.2013 года, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1137847234128, ИНН 7805624741, КПП 780501001, юридический адрес: 198255, Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, дом 35, литера А, помещение 17Н, комната 5, фактический адрес: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, именуемое далее «Застройщик», в лице финансового директора Кольцовой Светланы Юрьевны, действующей на основании доверенности № 4 от 01 сентября 2018 года, выданной генеральным директором Кузнецовым Андреем Витальевичем, действующим на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации __, _____ года рождения, место рождения _____, пол __, паспорт __ выдан _____ года, код подразделения __, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая далее «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, надземной многоуровневой автостоянкой по адресу: **г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское», участок 113, кадастровый номер земельного участка 78:42:1832202:6464** (далее по тексту - "Объект") и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Характеристики объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, надземной многоуровневой автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское», участок 113.

- **этажность многоквартирного дома 6-11 этажей;**

- **общая площадь объекта капитального строительства 56 650,61 кв.м. в т.ч. многоквартирного жилого дома 47 150,61 кв.м., . надземной многоуровневой автостоянки 9 500,00 кв.м**

- наружные стены – несущие монолитные железобетонные

- ненесущие стены – газобетонные

- поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные

- класс энергоэффективности – В

- класс сейсмостойкости - 6

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество –

__комнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры __ кв.м., общая площадь балкона – __ кв.м., месторасположение квартиры: этаж __, подъезд __, **условный номер __**, строительные оси: __. План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балкона с коэффициентом 0,3 или лоджии с коэффициентом 0,5), и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-016-0377-2015 от 27 августа 2015 года
- Разрешения на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-016-0377.1-2015 от 15 февраля 2019 года (взамен Разрешения на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-016-0377-2015 от 27 августа 2015 года)
- Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЗ 521042, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09 сентября 2014 года сделана запись регистрации 78-78-63/017/2014-456
- Свидетельство о государственной регистрации права 78-АИ 190654, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02 марта 2016 года сделана запись регистрации 78-78/006-78/071/017/2015-277/1
- Положительное заключение негосударственной экспертизы (повторная экспертиза) № 2-1-1-0026-15 от 20.07.2015г.
- Положительное заключение негосударственной экспертизы (повторная экспертиза) № 78-2-1-2-0010-18 от 10.10.2018 г.
- Проектной декларации размещенной в газете «Невское время» № 165(5850) от 18 сентября 2015 года
- Проектная декларация размещена на сайте: [https:// НАШ.ДОМ.РФ](https://НАШ.ДОМ.РФ)

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 30 (тридцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные

Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. 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.

2.2.11. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на квартиру. В случае, если кадастровый паспорт на квартиру будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи на квартиру.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 31 августа 2020 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в разрешении на строительство (п.1.5. Договора) автоматически изменяется на срок который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи квартиры по п. 3.1. Договора переносится на шесть месяцев от вновь установленного срока окончания строительства Объекта.

3.3 Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала указанного в п.3.1. Договора.

3.4. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке определенном п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.4. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в п. 3.1. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашения.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от расчетной площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 7 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет __,00 (____) рублей 00 копеек.

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, но не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты.

5.3. Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом, в том числе наличными в кассу Застройщика или в безналичном порядке. Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика: р/с 40702810055000034120, открытый в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК, к/с 3010181050000000653, БИК 044030653, ИНН 7805624741, КПП 780501001.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади квартиры в размере __,00 (___) рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ

5.7. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе регистрирующем сделки с недвижимостью.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п.3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок указанный в п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 10 (десять) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2., 7.3., 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с действующим законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. **В соответствии с законодательством право на земельный участок**, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается перечислением денежных средств в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат передаче на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СТ+»

Юридический адрес: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, дом 35, литера А, пом. 17-Н, комната 5

Почтовый адрес: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, оф. 149а

р/с 40702810055000034120, открытый в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК,

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ИНН 7805624741, КПП 780501001

тел/факс: 752-14-27, 752-18-96, 448-58-50, 752-35-89 e-mail: koltsovaspb@mail.ru

Дольщик: _____. Тел.: _____. E-mail: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ Кольцова С.Ю.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

__комнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры __ кв.м., общая площадь балкона – __ кв.м., месторасположение квартиры: этаж __, подъезд __, **условный номер** __, строительные оси: __.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ Кольцова С.Ю.

_____.

Характеристика передаваемой квартиры

__комнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: площадь квартиры __ кв.м., общая площадь балкона – __ кв.м., месторасположение квартиры: этаж __, подъезд __, **условный номер** __, строительные оси: __.

Квартира передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:

- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входных дверей);
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубной разводки в санузлах;
- без настилки всех видов полов;
- без малярных работ;
- без установки электроплиты.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ Кольцова С.Ю.

_____.

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 5-ти рабочих дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	_____ рублей 00 копеек

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ Кольцова С.Ю.

_____.