

Договор № _____ участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ года

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и **Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»** (ИНН 7802084569, КПП 781401001, ОГРН: 1027801544308, место нахождения: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, лит. А, зарегистрировано решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 31502 от 28.12.1995 года, регистрационное свидетельство № 22446 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 78 № 000853954, дата внесения записи 28 октября 2002 года)), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, пристроенным многоэтажным гаражом (далее – Объект) по адресу: **Санкт-Петербург, Малая Митрофаньевская улица, участок 38 (участок ж/д «Малая Митрофаньевская улица – Северное полукольцо»)** кадастровый номер земельного участка: 78:14:0751702:1091 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру (далее – Квартира) с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Квартиру в частную собственность в установленный Договором срок.

1.2. Проектные характеристики Квартиры до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь квартиры (без балконов, лоджий): _____ **кв.м;**
- планируемая жилая площадь квартиры: _____ **кв.м;**
- количество комнат: _____ (____);
- наличие лоджии: _____ (____);
- планируемая площадь лоджии: _____ **кв.м;**
- планируемая приведенная площадь лоджии: _____ **кв.м;**
- место расположения квартиры: **Тип: _____, Секция __, Этаж __, ИДН: _____;**
- строительные оси _____
- планируемая общая приведенная площадь квартиры (включая приведенную площадь балконов, лоджий): _____ **кв.м;**
- наличие (отсутствие) отделки Квартиры: без отделки (согласно приложению № 1 к настоящему Договору).

Расположение Квартиры в Объекте строительства, характеристики Квартиры и Объекта строительства отражены в Приложении №2 к настоящему Договору.

Общая площадь Квартиры подлежит уточнению при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

1.3. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **IV квартал 2020 года** (ввод Объекта в эксплуатацию).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

- 2.1. Общая цена Договора (без учета п. 2.2. настоящего Договора) (далее – Цена Договора) составляет _____ (_____) **рублей.**
- 2.2. Стороны договорились, что на основании п. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон) Цена Договора, указанная в п.2.1. настоящего Договора, подлежит изменению:
- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства;
 - на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.
- В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Квартиры и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии), равную _____ **рублям.**
- Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Квартиры используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) менее чем на 0,1 кв.м., соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.
- 2.3. Платежи по настоящему Договору, за исключением **первого** платежа, указанного в п. 2.4.1. Договора, производятся Дольщиком рублевыми денежными средствами, на расчетный счет или в кассу Застройщика. В случае безналичной формы расчетов обязательства Дольщика по оплате считаются исполненными с момента зачисления рублевых денежных средств на расчетный счет Застройщика.
- 2.4. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, производится после государственной регистрации договора и осуществляется Дольщиком в следующем порядке:
- 2.4.1. Внесение частичной оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) **рублей**, Дольщик производит по графику, зафиксированному в Приложении № 4 к настоящему Договору. Первый платеж по графику в размере _____ (_____) рублей, осуществляется Дольщиком с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Дольщиком в банке, согласованном Застройщиком, в течение **7 календарных** 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 органом, уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и реестра предоставленных документов в 3-х экземплярах.

Остальные платежи осуществляются до даты, указанной в графике (Приложение № 4), в порядке, предусмотренном пунктом 2.3. настоящего Договора. Дольщик вправе произвести оплату по Договору в более ранние сроки, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора. В случае если к моменту осуществления очередного платежа в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 4, государственная регистрация настоящего Договора не произведена, обязательство по оплате указанного платежа возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом Дольщик обязан произвести оплату указанного платежа в течение 10 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

- 2.4.2. Оплата оставшейся части Цены Договора в размере _____ (_____) рублей, осуществляется путем зачета задатка в порядке и сроки, указанные в п.6.6. настоящего Договора
- 2.5. В случае необходимости проведения дополнительного финансирования, согласно п. 2.2. настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить его в течение 15 дней с момента уведомления.
- 2.6. В Цену Договора, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, к общей площади всех квартир и (или) нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных в Объекте (ст. 36 - 38 Жилищного кодекса РФ).

3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Дольщик обязуется:

- 3.1.1. Уплатить Цену Договора в полном объеме, указанном в п.2.1., 2.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.
- 3.1.2. Принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры и о сроке ее передачи (в т.ч. и в случае досрочной передачи Квартиры), в пределах срока, указанного в разделе 5 настоящего Договора.
- 3.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Квартиры, а также в случае заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. настоящего Договора, но не позднее, чем по истечении 9 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, на основании выставяемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.
- 3.1.4. В день подписания настоящего Договора выдать нотариальную доверенность на представителей Застройщика для регистрации Договора в уполномоченном регистрирующем органе, передать Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора в уполномоченном регистрирующем органе, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга, нотариальное заявление об отсутствии брака и т.д.), необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном регистрирующем органе.
При неисполнении настоящей обязанности Дольщик лишается права, в случае спора, ссылаться на отсутствие регистрации Договора.
- 3.1.5. В течение 1 дня с момента исполнения пунктов 2.4.1, 6.3 настоящего Договора, предоставить Застройщику письменные документы из банка, свидетельствующие об исполнении обязанностей, предусмотренных пунктами 2.4.1., 6.1., 6.3. настоящего Договора.
- 3.1.6. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.
- 3.1.7. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего договора.

3.2. Дольщик вправе:

- 3.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры, потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
- 3.2.2. В течение 12 месяцев с момента передачи Квартиры Дольщику, при условии выполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору и передачи Застройщику или уполномоченному им лицу всех необходимых документов и оплаты всех необходимых государственных пошлин и сборов, обратиться к Застройщику с просьбой организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, предоставление на регистрацию которых возложено в силу требований закона на Дольщика. Стоимость услуги по передаче в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, составляет ____ (_____) рублей. Оплата осуществляется на основании отдельно заключаемого договора.

3.3. Застройщик обязуется:

- 3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.
- 3.3.2. Направить Дольщику уведомление о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.
- 3.3.3. В установленные Договором сроки передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи..
- 3.3.4. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Квартиры, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте до оформления акта приема-передачи Квартиры, или до заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. настоящего Договора, но не более 9 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.
- 3.3.5. При условии выполнения Дольщиком необходимых действий, предусмотренных в том числе пунктами 3.1.4 и 3.1.5. Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в уполномоченный регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора.
- 3.3.6. В случае, предусмотренном пунктом 3.2.2 Договора, при условии оплаты услуги по передаче в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

3.4. Застройщик вправе:

- 3.4.1. При неявке Дольщика для приемки Квартиры в срок, установленный по условиям настоящего Договора, при отказе или уклонении от принятия Квартиры, а также при несовершении необходимых действий для принятия Квартиры, оформить односторонний акт приема-передачи Квартиры (в том числе и в случае досрочной передачи Квартиры).

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО

- 4.1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.
- 4.2. 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. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества):
 - 4.3.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества, Квартиры; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасадной отделки и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т. д.
 - 4.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

- 5.1. В соответствии со статьей 190 ГК РФ срок передачи Квартиры (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 9 (девять) месяцев. Течение настоящего срока начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию и исполнения Дольщиком обязательств, установленных п. 2.4.1, 2.5. настоящего Договора.
- 5.2. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры досрочно до истечения срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 5.1. Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры, Дольщик не вправе уклоняться от приемки Квартиры.
- 5.3. Передача Квартиры Дольщику означает также передачу Дольщику доли в общем имуществе Объекта (ст. 36 - 38 Жилищного кодекса РФ).
- 5.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

6. СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ

- 6.1. Стороны договорились, что в соответствии со ст. 329, 380 Гражданского кодекса РФ, в доказательство заключения Договора и в целях обеспечения исполнения обязательств по договору Дольщик вносит Застройщику задаток в размере и порядке, предусмотренном настоящим разделом.
- 6.2. Сумма задатка составляет _____ (_____) рублей. Стороны осознают и подтверждают, что задаток, вносимый Дольщиком в соответствии с настоящим разделом Договора учитывается в качестве платежа по Договору в соответствии с правилами, указанными в п. 6.6. настоящего Договора.
- 6.3. Задаток в размере, указанном в п. 6.2. настоящего Договора, вносится Дольщиком с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Дольщиком в банке, согласованном Застройщиком, в течение **7 календарных** 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 органом, уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и реестра предоставленных документов в 3-х экземплярах.
- 6.4. Стороны договорились, что задаток обеспечивает исполнение обязательств Дольщика, предусмотренных пунктами п. 3.1.1, 3.1.2., а также 3.1.6. Договора до момента передачи Квартиры в порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора. В случае неисполнения Дольщиком обеспеченных задатком обязательств, указанных в настоящем пункте, и повлекших расторжение настоящего Договора, Застройщик вправе оставить у себя сумму задатка в соответствии с п.2 ст.381 Гражданского Кодекса РФ

- 6.5. Стороны договорились, что задаток обеспечивает также обязательство Застройщика по передаче Квартиры в срок, предусмотренный п.5.1. Договора, при условии, что нарушение данной обязанности повлекло расторжение настоящего договора.
- 6.6. Стороны договорились, что сумма задатка подлежит зачету в счет оплаты Цены Договора Дольщиком в момент оформления акта приема-передачи квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора, в том числе в случае передачи Квартиры в одностороннем порядке в соответствии с п. 3.4.1 Договора. Стороны не расценивают сумму задатка как платеж по Договору до момента зачета суммы задатка в соответствии с правилами, указанными в настоящем пункте.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику проценты в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.
- 7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п 3.1.1. настоящего Договора, Дольщик выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 7.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.
- 7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случае систематического (более трех раз за 12 месяцев) нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, указанных в разделе 2 Договора, или просрочки внесения очередного платежа по графику финансирования (Приложение № 4 к настоящему Договору) более чем на два месяца.
В указанном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Дольщику.
В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик в течение 10 дней с момента расторжения передает Дольщику рублевые денежные средства, внесенные Дольщиком в счет исполнения обязательств по частичной оплате Цены Договора в соответствии с п.2.4.1. настоящего Договора. В случае если в течение 10 дней Дольщик в письменном виде не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик зачисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем уведомляет Дольщика.
В случае расторжения договора в соответствии с настоящим пунктом, сумма задатка возврату не подлежит.
Право Застройщика расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего договора по тем же основаниям.
- 7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:
- 7.6.1. Неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной п. 2.5. настоящего Договора, на срок более 30 дней.
- 7.6.2. Неисполнения обязанности, предусмотренной п. 3.1.2. настоящего Договора.

7.6.3. Выполнения Дольщиком самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 7.6.1-7.6.3 настоящего Договора, Застройщик в течение трех месяцев с момента его расторжения передает Дольщику рублевые денежные средства, внесенные Дольщиком в счет исполнения обязательств по частичной оплате Цены Договора в соответствии с п. 2.4.1. настоящего Договора.

В случае расторжения договора в соответствии с настоящим пунктом, сумма задатка возврату не подлежит.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. В случае желания Дольщика осуществить отделочные работы в Квартире в период с момента ввода Объекта в эксплуатацию и до передачи Дольщику Квартиры по акту приема-передачи, Стороны могут заключить соглашение, регламентирующее проведение Дольщиком отделочных работ в Квартире.
Порядок и правила выполнения Дольщиком отделочных работ указаны в Приложении №3 к настоящему Договору. Переустройство и перепланировка не допускаются. Правила, содержащиеся в Приложении №3, обязательны для Дольщика, в том числе и после получения Квартиры по акту приема-передачи. При расторжении настоящего Договора по вине и (или) инициативе Дольщика, в том числе по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации Дольщику не подлежат. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Дольщика последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.
- 8.2. Самовольная перепланировка или переустройство Квартиры, выполненная Дольщиком до приемки Квартиры по акту приема-передачи, является основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат.
- 8.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие её проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.
С момента выдачи уполномоченным органом в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, все риски, связанные с возможностью незавершения строительства, переходят на Дольщика.
- 8.4. Стороны договорились, что в случае нарушения Застройщиком требований к качеству и в случае если такие недостатки делают непригодным использование Квартиры Дольщиком по назначению, Дольщик вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.
- 8.5. Стороны договорились, что по результатам проведения инвентаризации уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, возможно изменение наименований лоджий и балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (0,5) и балконов (0,3). Указанные изменения не являются недостатками.
- 8.6. Дольщик не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры.

- 8.7. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2. Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Дольщика, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу <http://www.lenspecsmu.ru/>.
- 8.8. При изменении реквизитов (как то: адрес, № р/счета, телефонов и т. п.) Дольщика он обязан в течение 7 дней известить в письменной форме Застройщика о происшедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Дольщика о происшедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.8.7 настоящего Договора.
- 8.9. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Дольщик. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Дольщик возмещает их Застройщику. При этом, Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.
- 8.10. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п.3.1.1. настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 3.3.1 и п. 3.3.3. Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса РФ.
- 8.11. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Приморским районным судом Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.
- 8.12. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.
- 8.13. Дольщик выражает свое согласие на:
- строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);
 - уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;
 - прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;
 - сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае если на земельном участке, образованном, в том числе на условиях настоящего пункта, расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок, указанной в п. 2.6. настоящего Договора, определяется из соотношения общей площади Квартыры к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

8.14. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются:

- Залогом в порядке, предусмотренном Законом;

- Задатком, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора

8.15. В случае осуществления оплаты в соответствии с пунктом 2.4.1. настоящего Договора и внесения задатка в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора с использованием одного аккредитива, учет поступающих при раскрытии аккредитива денежных средств осуществляется Застройщиком в соответствии с разделами 2 и 6 настоящего Договора соответственно.

8.16. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, Акционерным обществом «Центральное управление недвижимости», Акционерным обществом «Группа компаний «Эталон», 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. В целях настоящего пункта 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. Дольщик предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

- 8.17. Цена Договора, указанная в п.2.1. настоящего Договора, определена согласно п. 2 ст. 18 Закона как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг Застройщика, из которых:
__% (_____ процентов) от Цены Договора составляют сумму возмещения затрат на строительство;
__% (_____ процентов) от Цены Договора составляют сумму на оплату услуг Застройщика.

В случае увеличения суммы затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей Цены Договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство Объекта, без изменения общей Цены Договора.

Учет каждого платежа Дольщика производится Застройщиком в соответствии с соотношением, указанным в настоящем пункте.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

- 9.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 9.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. При переводе денежных средств на расчетный счет платежным поручением Дольщик указывает в банковском платежном поручении номер, дату и общую сумму Договора.
- 10.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими Сторонами.
- 10.3. Дольщик уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбран один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Дольщик поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте в соответствии с требованиями законодательства будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Дольщику необходимо в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.
- 10.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.
- 10.5. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.

- 10.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.
- 10.7. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения и(или) ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4. и(или) 3.1.5 настоящего Договора, либо действий (бездействий) Дольщика, влекущих невозможность обращения в регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора, настоящий Договор является незаключенным.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ДОЛЬЩИК

Пол: _____
 Дата рождения: _____
 Паспорт: _____
 _____ выдан _____ «__» _____
 года, код подразделения: _____
 Адрес для корреспонденции: _____

 Телефон: _____,
 E-mail: _____

ЗАСТРОЙЩИК

АО «Эталон ЛенСпецСМУ»
 Место нахождения: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А
 ИНН 7802084569
 КПП 781401001
 р/с _____

 к/с _____
 БИК _____

	Ф.И.О.	Подпись
Исполнитель		

Квартира без отделки

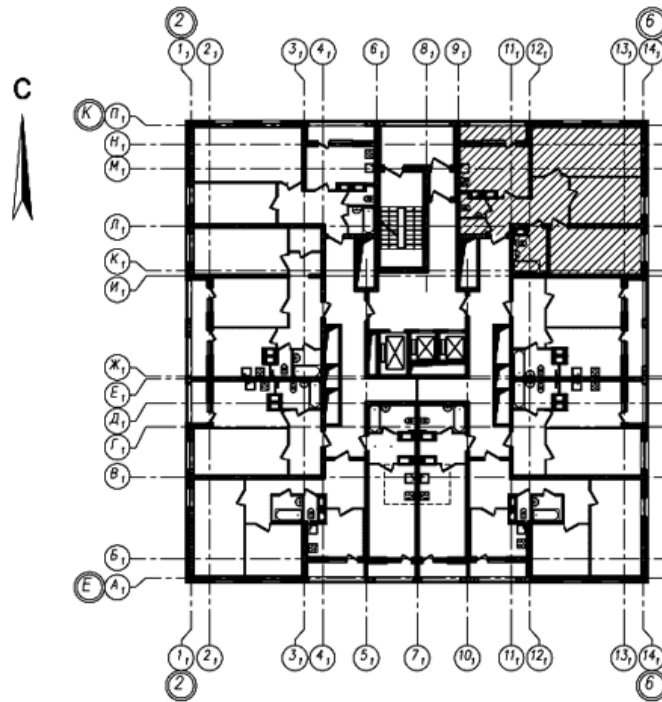
1. Стены и перегородки: бетонные без штукатурки, силикатные – затирка швов, кирпичные – без штукатурки.
2. Полы во всех помещениях – стяжка выравнивающая, по проекту, полы на балконах (лоджиях) – без стяжки.
3. Потолки – без отделки.
4. Окна – по проекту, без установки подоконников. Оконная фурнитура – установлена. Откосы без отделки.
5. Остекление балконов (лоджий) – по проекту.
6. Дверь входная – по проекту, с врезным замком.
7. Вентиляция – по проекту.
8. Отопление – водяное, горизонтальная разводка трубопроводов в стяжке пола, централизованное. Радиаторы – по проекту с нижним подключением, оборудованы встроенным термостатическим клапаном и воздухопускным устройством. Квартирные приборы учета устанавливаются в распределительном шкафу, расположенном в общем коридоре на этаже.
9. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с установкой отсечных кранов, без разводки по квартире. Устанавливаются счетчики ХВС, ГВС, квартирный пожарный кран с комплектом шланга.
10. Водоотведение – магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах.
11. Электроснабжение – разводка электропроводов по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями. Квартирный электросчетчик устанавливается в распределительном шкафу, расположенном в общем коридоре на этаже. В квартире устанавливаются выключатели и розетки, клеммные колодки для подключения световых приборов.
12. Радиоточка – по проекту.
13. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту.

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Лист 1)
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Схема расположения квартиры на этаже:

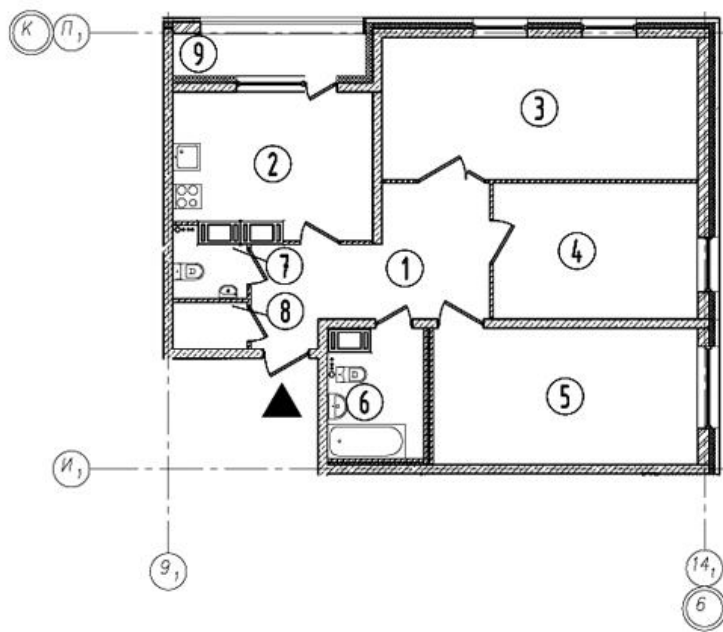


Проектные характеристики Объекта строительства (многоквартирного дома)

1	Вид	
2	Назначение	
3	Количество этажей	
4	Общая площадь	
5	Материал наружных стен	
6	Материал поэтажных перекрытий	
7	Класс энергоэффективности	
8	Сейсмостойкость	

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Лист 2)
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Проектные характеристики квартиры (жилого помещения)



ИДН	
Тип квартиры	
Этаж	
Оси	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1			
2			
3			
4			

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ.
ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

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 п.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, вывоз и утилизацию строительного мусора в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- 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.

5. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в п. 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.

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 воздуховодов, 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; пояснительную записку 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 выполнении указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительную записку 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) организацией и электроснабжающей организацией. При этом Дольщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, электроснабжающей организацией, уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор. 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.

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ
к договору № _____ участия в долевом строительстве от _____ года

	Дата очередного платежа	Сумма платежа (руб.)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

	Дата очередного платежа	Сумма платежа (руб.)
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20	зачет задатка	

Согласно п.2.4. настоящего Договора для оплаты первого взноса Дольщик открывает безотзывной покрытый аккредитив в банке, согласованном Застройщиком, **в течение 7 календарных дней** с момента подписания настоящего Договора.

ДОЛЬЩИК

ЗАСТРОЙЩИК
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»
