

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Дата заключения: « » 201_ года

Место заключения: Ленинградская область, Ломоносовский район, городской поселок Новоселье

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Новоселье», ИНН 7805439160/КПП 472501001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы РФ №15 по Санкт-Петербургу 11 сентября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1077847581899, выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005924685 от 11.09.2007, изменение наименования общества зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы РФ №8 по Ленинградской области 15 августа 2012 года, выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 47 № 002724497 от 15.08.2012, место нахождения Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, городской поселок Новоселье, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Величко Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, паспорт: серия № _____ выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____

_____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Новоселье» (ООО «УК «Новоселье»), осуществляющее на основании Разрешения на строительство № 47-RU47511301-114К-2016 от 02.09.2016 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, строительство Многоквартирных многоэтажных жилых домов на Земельном участке и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на Земельном участке Многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Земельный участок – земельный участок общей площадью 16 545 кв.м., кадастровый номер 47:14:0505007:12, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоквартирные многоэтажные жилые дома этажностью 5-12 этажей, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», пос. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 24.06.2016г., Акта приема-передачи земельного участка от 24.06.2016г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 августа 2016 года сделана запись регистрации 47-47/021-47/021/019/2016-6571/2, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 12 августа 2016 года, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом.

На земельном участке зарегистрированы следующие ограничения (обременения): водоохранная зона водного объекта на площади 9717 кв.м. На земельном участке установлен публичный сервитут на площади 2397,81 кв.м.

Многоквартирный жилой дом – строящийся многоквартирный многоэтажный жилой дом (**Жилой дом № 1/2/3/4**), расположенный по строительному адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», пос. Новоселье, на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0505007:12. Указанный адрес является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного Многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, и определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации, прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится Сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе, приведенную площадь лоджий, балконов, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного жилого дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится Сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий – площадь балконов, лоджий, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов с понижающим коэффициентом 0,3

Приведенная площадь лоджий, балконов используется Сторонами для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Смотровой лист – документ, составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Квартиры) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства – документ, составленный Застройщиком, содержащий необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Окончание строительства Многоквартирного жилого дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом / органом местного самоуправления.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1.** В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в срок, определенный в п.6.1. настоящего Договора, своими силами и/или с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства (Квартиру) по Акту приема-передачи.
- 1.2.** Объектом долевого строительства (Квартирой) по настоящему Договору является жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, со следующими характеристиками:

Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв.м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.

- 1.2.1. Указанный условный номер Квартиры является предварительным номером, присвоенным Квартире на период строительства Многоквартирного жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного жилого дома уполномоченным на то органом Квартире будет присвоен постоянный номер.
- 1.2.2. Площадь Квартиры, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного жилого дома).
- 1.2.3. Сведения о составе помещений (комнат, вспомогательных помещений) Объекта долевого строительства и их площадях, содержатся в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (*Приложение № 1*).
- 1.2.4. Расположение Квартиры в Многоквартирном жилом доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (*Приложение № 1*).
- 1.2.5. Техническое состояние, в котором Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано Сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (*Приложение № 2*).
- 1.2.6. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома содержатся в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (*Приложение № 2*).
- 1.3.** По окончании строительства Многоквартирного жилого дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений в Многоквартирном жилом доме, характеристики Квартиры, указанные в п.1.2. настоящего Договора (номер Квартиры, площадь Квартиры), Приведенная площадь балконов, лоджий подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений в Многоквартирном жилом доме. При этом Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Площади Квартиры (в том числе площади отдельных помещений) является изменение Площади Квартиры (в том числе площади отдельных помещений) Квартиры в сторону увеличения или уменьшения не более, чем на 5 (пять) процентов.
- 1.4.** На весь период действия настоящего Договора Стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п.1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного жилого дома, точное расположение Объекта долевого строительства (Квартиры) в Многоквартирном жилом доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 2.1.** Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.2.** Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 47-RU47511301-114К-2016 от 02.09.2016 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
- Проектная декларация опубликована на сайте Застройщика <http://n-gk.ru>, а также размещенная (опубликованная) в иных источниках в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, от 12.08.2016г., запись регистрации № 47-47/021-47/021/019/2016-6571/2 от 12.08.2016г.

2.3. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге Земельный участок и строящийся (создаваемый) на Земельном участке Многоквартирный жилой дом.
2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору. Правила страхования и информация о страховой организации доведены до сведения Участника долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

При расчете Цены Договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Квартиры и Приведенная площадь балконов, лоджий, прилегающих к Квартире.

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 (один) кв.м. Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рубля 00 копеек.

3.1.2. Цена Договора может быть изменена на основании п.3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению Сторон.

3.2. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится в порядке, установленном Графиком внесения платежей, являющимся *Приложением № 3* к настоящему Договору, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.1. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится денежными средствами в рублях Российской Федерации в безналичном порядке путем перечисления их на расчетный счет Застройщика либо иным, не запрещенным законом способом. Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены Договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента зачисления платежа на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

3.2.2. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, указанного в разделе 12 настоящего Договора. Возврат денежных средств производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения настоящего Договора осуществляется в соответствии с Законом

3.3. Цена Договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на **0,5% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена Договора подлежит изменению в нижеследующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на **0,5% и более**, Цена Договора подлежит увеличению. При этом Цена Договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 (один) кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п.3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства. Доплата до полного размера Цены Договора производится Участником

долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения от Застройщика сообщения об этом.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на **0,5% и более**, Цена Договора подлежит уменьшению. При этом Цена Договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 (один) кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п.3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

3.4. Цена Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), если иное не предусмотрено Графиком внесения платежей (**Приложение № 3**).

При наличии задолженности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора на момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), в отношении Объекта долевого строительства (Квартиры) возникает ипотека в силу закона.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Техничко-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства (Квартиры) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок. При этом выявленные и подлежащие устранению недостатки/дефекты в обязательном порядке указываются Участником долевого строительства в Смотровом листе.

4.1.5. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора. **Участник долевого строительства имеет право уплатить цену Договора досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства (Квартиру) по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.

4.1.7. После приемки Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется нести расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Объекта долевого строительства, в том числе оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по техническому обслуживанию, охране, вносить плату за владение и пользование соответствующей частью Земельного участка.

4.1.7.1. Участник долевого строительства обязуется при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) или в течение 3 (трех) дней со дня получения от Застройщика подписанного им в одностороннем порядке акта передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) (п.6.4.7. настоящего Договора), заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) Объекта долевого строительства, а также заплатить аванс за 6 (шесть) месяцев за расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Объекта долевого строительства, в том числе за расходы по коммунальным услугам, расходы по техническому обслуживанию, охране, за владение и пользование соответствующей частью Земельного участка.

- 4.1.8. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном жилом доме.
- 4.1.9. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).
- 4.1.10. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру).
- 4.1.11. В случае возникновения ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства (Квартиру) (пп. 3.4, 6.3. настоящего Договора) Участник долевого строительства обязуется одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру представить в регистрирующий орган документы, необходимые для регистрации ипотеки.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

- 4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену Договора в полном объеме в соответствии с Графиком внесения платежей, установленным в *Приложении № 3* к настоящему Договору, а также досрочно.
- 4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим Российской Федерации.
- 4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в установленный срок.
- 4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.
- 4.2.6. Передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора, **при условии письменного согласия Застройщика**, уступить свое право (требование) к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав (требования) (далее – «Договор уступки прав (требования)»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, уступка права (требования) к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки права (требования) или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 (трех) дней с момента заключения Договора уступки прав (требования) или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки права (требования) либо Договора перемены лица в обязательстве.

- 5.5. Уступка прав (требования) и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.**
- 5.6. Уступка права (требования) и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны и не влекут перехода прав и/или перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.7. Договор уступки права (требования) и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.8. Государственная регистрация Договора уступки права (требования) и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

- 6.1. После получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства (Квартиру) на основании подписываемого обеими Сторонами Акта приема-передачи в срок не позднее «01» июля 2019 года включительно.**
Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта.
- 6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе обязательств по оплате, предусмотренных настоящим Договором, и законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены Договора.
В случае передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства до момента исполнения обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в отношении Объекта долевого строительства возникает ипотека в силу закона.
- 6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:**
- 6.4.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, установленного в п.б.1. настоящего Договора (при сдаче Объекта долевого строительства досрочно – не менее чем за месяц до планируемого Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства), направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).
- 6.4.2. Участник долевого строительства в срок, указанный в Уведомлении (сообщении), обращается в офис Застройщика по его месту нахождения, указанному в настоящем Договоре, для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Квартиры).
- 6.4.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), указанный в п.б.1. настоящего Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) и готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п.б.4.1. настоящего Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля).
- 6.4.4. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Квартире), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.
- 6.4.5. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Квартире), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровый лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Квартиры) условиям

настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

- 6.4.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства (Квартиру) по Акту приема-передачи в день подписания Смотрового листа. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства (Квартиры).
- 6.4.7. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от осмотра и/или принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный в Уведомлении (сообщении) - п.6.4.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства (п.6.4.1. настоящего Договора) составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).
- 6.4.7.1. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства (Квартиры). Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 6.4.8. Обязательства Участника долевого строительства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, в т.ч. расходов по эксплуатации и содержанию Объекта долевого строительства, общего имущества в Многоквартирном доме, оплата коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию, охране, оплата за владение и пользование соответствующей частью Земельного участка, а также риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Квартиры), признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента (даты) подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) или с момента (даты) подписания Застройщиком акта передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) в одностороннем порядке (п.6.4.7. настоящего Договора).
- 6.4.9. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение о внесении изменений в настоящий Договор, Сторонами согласуется новый срок передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

- 7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного жилого дома), подтверждает соответствие Многоквартирного жилого дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (Квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства.
- 7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, введенного в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства (Квартиры) с указанием выявленных недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства (Квартиры) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик устраняет выявленные недостатки (дефекты) в разумный срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.
- 7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства (Квартиры), если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства

(Квартиры) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства (Квартиры) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 8.1.** Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.2.** В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в Графике внесения платежей (*Приложение № 3*), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 8.3.** Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.
- 8.4.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 9.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 9.2.** Обязательства Участника долевого строительства в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения Участником долевого строительства обеспеченных ипотекой денежных обязательств.
- 9.3.** Участнику долевого строительства предоставляется право выдать доверенность на государственную регистрацию настоящего Договора на указанное Застройщиком лицо, которое выступит представителем Участника долевого строительства при регистрации настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства оказываемых услуг.
Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства всех необходимых документов.
Если Участник долевого строительства не предоставит Застройщику необходимый комплект документов в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и будет вправе заключить (и зарегистрировать) договор на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, с любым иным лицом.

- 9.4.** Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 9.5.** Участник долевого строительства не вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к Застройщику Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 9.6.** В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного в Графике внесения платежей (*Приложение № 3*), в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в Графике внесения платежей, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 9.7.** Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего Договора.
- 9.8.** В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по настоящему Договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 9.9.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% (десяти процентов) от Цены Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 10.1.** По окончании строительства Многоквартирного жилого дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей многоквартирный дом организацией (далее – Договор управления многоквартирным домом).
- 10.2.** Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном жилом доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства (квартиры) по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», независимо от наличия заключенного Договора управления многоквартирным домом, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиры).

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 11.1.** Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п.1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации.
- 11.2.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

- 11.3.** Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел или выдел из земельного участка, на котором производится строительство Объекта долевого строительства другого (других) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.
- 11.4.** В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 11.5.** Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.
- 11.6.** Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.
- 11.7.** При изменении реквизитов Сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.
- 11.8.** Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 11.9.** Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.
- 11.10.** Все споры, вытекающие из настоящего Договора, а также связанные с ним, разрешаются в Смольнинском Третейском суде (Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д.60, лит. А, пом.61-Н), в соответствии с его регламентом. Решение Третейского суда является окончательным и обжалованию не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, по выбору истца могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с пунктом 2 статьи 17 Закона «О защите прав потребителей».
- 11.11.** Настоящий Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Новоселье»
Адрес место нахождения и почтовый адрес:
188507, Ленинградская область, Ломоносовский р-н,
городской поселок Новоселье, улица Институтская,
дом 1, корпус 2, офис 224
ИНН 7805439160 КПП 472501001
р/с 407 028 100 550 000 205 45
в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 301 018 105 000 000 00 653
БИК 044030653
ОГРН 1077847581899

Генеральный директор

_____ **Величко А.В.**

М.П.

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) РФ

_____ / _____ /

Приложение № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
от _____ г.

Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв.м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.

Поэтажный план:

План квартиры:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Новоселье»
Адрес место нахождения и почтовый адрес:
188507, Ленинградская область, Ломоносовский р-
н, городской поселок Новоселье, улица
Институтская, дом 1, корпус 2, офис 224
ИНН 7805439160 КПП 472501001
р/с 407 028 100 550 000 205 45
в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 301 018 105 000 000 00 653
БИК 044030653
ОГРН 1077847581899

Генеральный директор

_____ **Величко А.В.**

М.П.

**Участник долевого строительства:
Гражданин (ка) РФ**

_____ / _____ /

По взаимной договоренности Сторон Объект долевого строительства (Квартира) подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- Входная металлическая дверь;
- Бетонная (или цементная) стяжка на полу;
- Стены и потолок – без чистовой отделки (без штукатурно-шпаклёвочных работ);
- Счетчики ГВС и ХВС в санузлах;
- Прокладка труб водоснабжения и канализации до счетчиков;
- Электроразводка (выключатели и розетки), без штукатурки штроб;
- Электрощиток (электросчётчик и автоматы);
- Радиаторы отопления с терморегуляцией;
- Окна – двухкамерные стеклопакеты, без подоконников, отделка откосов не выполняется;
- Застекленный балкон/лоджия (холодное остекление), без отделки;
- Установка домофона;
- Не предусмотрены: межкомнатные двери, двери в санузлах, сантехника, электроплита.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией: вид: многоквартирный многоэтажный жилой дом, назначение: жилое, этажность: 13, в том числе 1 подземный этаж, общая площадь – 5 714,35 кв.м. материал наружных стен: сборные трехслойные панели толщиной 380 мм.; материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные толщиной 160 мм.; класс энергоэффективности: В (Высокий), класс сейсмостойкости: не предусмотрено.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Новоселье»
Адрес место нахождения и почтовый адрес:
188507, Ленинградская область, Ломоносовский р-н,
городской поселок Новоселье, улица Институтская,
дом 1, корпус 2, офис 224
ИНН 7805439160 КПП 472501001
р/с 407 028 100 550 000 205 45
в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 301 018 105 000 000 00 653
БИК 044030653
ОГРН 1077847581899

Генеральный директор

_____ Величко А.В.

М.П.

**Участник долевого строительства:
Гражданин (ка) РФ**

_____ / _____ / _____

График внесения платежей

1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.
2. Сторонами согласован следующий график внесения платежей по Договору:

№ п/п	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
1.		В течение 5 (пяти) рабочих дней, после государственной регистрации настоящего Договора

Участник долевого строительства имеет право уплатить Цену Договора досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Новоселье»
Адрес место нахождения и почтовый адрес:
188507, Ленинградская область, Ломоносовский р-н,
городской поселок Новоселье, улица
Институтская, дом 1, корпус 2, офис 224
ИНН 7805439160 КПП 472501001
р/с 407 028 100 550 000 205 45
в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 301 018 105 000 000 00 653
БИК 044030653
ОГРН 1077847581899

Генеральный директор

_____ Величко А.В.
М.П.

**Участник долевого строительства:
Гражданин (ка) РФ**

_____ / _____ /