

ДОГОВОР № ДУ-Ш- - -
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский район, п. Аннино за школой

г. Санкт-Петербург

«__» __ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «НСК-СтройПроект», ОГРН 1137847293430, ИНН 7813567649, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 15 по Санкт-Петербургу 02 августа 2013 года, адрес местонахождения: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.37, лит. В, офис 318, действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____ «__» __ года рождения, место рождения _____ пол _____, паспорт серия __ __ номер _____, выдан __. __. __ года _____, код подразделения __, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор на следующих условиях:

1. Общие положения.

1.1. В настоящем Договоре (далее – Договор) используются следующие основные понятия:

Федеральный закон №214-ФЗ - Федеральный закон 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 РФ».

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, заключившее с Застройщиком настоящий договор, связанный с привлечением денежных средств для создания Объекта долевого строительства и обязующееся принять Объект долевого строительства.

Объект – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, п. Аннино за школой.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке:

- площадью 12 877 кв.м, кадастровый номер № 47:14:0502018:27. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве субаренды. Права Застройщика на земельный участок подтверждаются договором субаренды земельного участка №1/16 от 17.10.2016, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области 09.11.2016г.

Объект долевого строительства – жилое помещение в соответствии с п. 2.3. Договора, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство №47-RU47511301-035К-2017 от 22 мая 2017г. выданного 22 мая 2017 г., срок действия до 22 мая 2019 г. Проектная декларация размещена Застройщиком 25.05.2017г. на сайте www.nevscor.ru в сети Интернет.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, и с иной информацией, предоставленной в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ.

1.4. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору – страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств по передаче жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства, а также иные способы, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». До момента подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с соответствующими условиями страхования и страховщиком.

2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства,

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (п. 3.1. Договора) и принять Объект долевого строительства.

Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (если иное не будет предусмотрено законодательством, действующим на момент передачи объектов долевого строительства): крыльца, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, техподполье, подвал, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Основные характеристики Жилого дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	
Назначение	
Этажность	
Общая площадь	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

Характеристики объекта долевого строительства:

- Проектный номер жилого помещения – №___,
- Проектная общая площадь жилого помещения – ___ кв.м.,
- Секция – _
- Этаж – _ этаж,
- Строительные оси – ___/___,
- Квартира состоит из одной комнаты.

Полные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.3.1. План объекта долевого строительства - предполагаемого Объекта долевого строительства (Приложение №1 к договору).

2.3.2. Местоположение объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта (Приложение № 2 к договору).

2.4. Плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию – II квартал 2019 г. Выполнение работ на Объекте после его ввода в эксплуатацию (сезонные и прочие подобные работы) не является нарушением Договора.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но в любом случае не ранее даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок до 30.06.2019 г.

3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора согласована Сторонами и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. При этом Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – в течение _____ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул.

Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет _____ в ГУ Банка России по ЦФО, счет № _____, БИК _____), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее _____ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: _____ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п. 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком для строительства (создания) Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не заложен, не продан, в споре и под арестом не состоит, а также отсутствуют права третьих лиц.

3.5. Цена Договора может быть изменена только в случаях, предусмотренных п.3.5 и п.3.6 Договора.

3.6. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.3 Договора более чем на 5%, цена Договора увеличивается на сумму, полученную из расчета фактического превышения общей площади Объекта долевого строительства умноженного на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.7 Договора. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.

3.7. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3. Договора более чем на 5%, цена Договора уменьшается на сумму, полученную из расчета фактического уменьшения общей площади Объекта долевого строительства умноженного на условную цену одного квадратного метра, указанную в п.3.7

Договора. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на его расчетный счет, в заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

3.8. Условная цена одного квадратного метра согласована Сторонами и составляет ____ (_____) **рублей 00 копеек**. Условная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Объекта долевого строительства.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 7 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.10. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств в рублях РФ Застройщику, по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента оплаты.

4. Обязательства Сторон.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

4.1.2. Участник долевого строительства обязан выбрать совместного с другими собственниками помещений в Объекте способ управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (Объекте), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

4.1.3. Застройщик вправе мотивированно предложить Участнику долевого строительства компенсировать ему на дату подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства расходы, связанные с эксплуатацией Объекта, завершеного строительством, включая оплату коммунальных услуг (при их наличии), расходы по техническому обслуживанию (содержанию), охране Объекта, внесения платы за владение и пользование соответствующим земельным участком. Указанные расходы уплачиваются Участником долевого строительства не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта.

Сумма подлежащих оплате Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте расходов рассчитывается и уплачивается авансом за 6 месяцев, начиная с даты ввода Объекта в эксплуатацию, пропорционально его доле в Объекте.

В случае заключения договора на управление Объектом до истечения 6 месяцев, уплаченные Участником долевого строительства платежи засчитываются жилищно-эксплуатационной организацией в счет уплаты последующих коммунальных платежей по Объекту долевого строительства.

4.1.4. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.1.5. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

4.1.6. Обязуется после выдачи Застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения, при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения. При отказе от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе ссылаться на существенные недостатки, то есть приведшие к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или которые делают его непригодным для проживания. Незначительные и легкоустраняемые недостатки не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со

дня получения соответствующего уведомления. Кроме того, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства путем уведомления по контактному телефону, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи, при этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.7. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.8. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком и государственными органами, полномочия которого должны быть подтверждены нотариальной доверенности либо обязан участвовать в указанных отношениях самостоятельно.

4.1.9. Незамедлительно рассматривать и направлять письменные ответы на обращения Застройщика с предложением подписать дополнительные соглашения, связанные с реализацией настоящего Договора.

4.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № ДУ-Ш-_-__ от __.__.____, НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за _____ по договору участия в долевом строительстве № ДУ-Ш-_-__ от __.__.____ г., НДС не облагается».

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора.

4.2.5. После ввода Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в полном размере, обязан передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в срок, обусловленный п.2.5 Договора.

Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Кроме того, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства путем уведомления по контактному телефону, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

Участник долевого строительства самостоятельно получает выписку из кадастрового паспорта на Объект долевого строительства в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области (при необходимости), подает в регистрирующий орган документы на регистрацию права собственности, и оплачивает государственную пошлину.

4.2.6. Застройщик, в момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после завершения строительства, обязан выдать участнику долевого строительства документы Застройщика, необходимые для государственной регистрации права собственности.

4.2.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5. Срок действия Договора.

5.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

5.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости».

5.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов и государственным стандартам, и иным обязательным требованиям, а также условиям Договора.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, Застройщик обязан устранить такие отступления за свой счет и своими силами.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. При отказе от приемки Объекта долевого строительства, по результатам совместно проведенного с Застройщиком осмотра Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе ссылаться на существенные недостатки, то есть приведшие к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или которые делают его непригодным для проживания. Незначительные и легкоустраняемые недостатки не являются основанием отказа от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5 Договора увеличивается на соразмерный срок.

7.3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;

- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Графиком оплаты Объекта долевого строительства (Приложение №4) – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случаях, предусмотренных в п. 7.4-7.5 Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

8.3 За нарушение срока принятия Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1.6 Договора, участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет

за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, делятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия.

10.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены муниципальный адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения.

11.1. Действия Застройщика, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий, а также все сопутствующие указанным действиям платежи полностью оплачиваются Участником долевого строительства.

11.2. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров и в претензионном порядке. При невозможности урегулирования спорных вопросов, споры разрешаются в Московском районном суде города Санкт-Петербурга.

11.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, четвертый экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.6. Стороны при подписании настоящего договора пришли к соглашению по всем существенным условиям Договора.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО «НСК-СтройПроект»

Адрес: 197022, гор. Санкт-Петербург,
ул. Профессора Попова, дом № 37,
корпус лит.В, оф.318

Телефон/факс: (812)320-78-51/332-92-47

ИНН 7813567649, КПП 781301001

ОГРН 1137847293430

р/сч 407 028 106 901 100 003 71

В ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»,
г. Санкт-Петербург,

Кор/сч 301 018 109 000 000 007 90

БИК 044 030 790

Участник долевого строительства:

ФИО: _____

тел.: _____

Приложение №1 к
Договору участия в долевом
строительстве
№ ДУ-Ш-_- от _____г.

План объекта долевого строительства:
Квартира однокомнатная №_ на 4 этаже
Строительные оси - _/___

Застройщик:
ООО «НСК-СтройПроект»

Участник долевого строительства

Местоположение объекта долевого строительства:

Застройщик:
ООО «НСК-СтройПроект»

Участник долевого строительства

_____.

Содержание Объекта долевого строительства,
передаваемого Участнику Застройщиком (без отделки)

1. Устанавливается дверь входная деревянная или металлическая с врезным замком и фурнитурой.
2. Оконные блоки и балконные двери – из металлопластикового профиля, с двухкамерным стеклопакетом.
3. Внутренние несущие стены – монолитные без штукатурки, межкомнатные перегородки из СКЦ или ГКЛ без штукатурки.
4. Балконы и лоджии без остекления
5. Конструкция межквартирного перекрытия – монолитная ж/б без чистового покрытия полов и без чистовой отделки потолков.
6. Установка приборов учета с внутриквартирной разводкой трубопроводов водоснабжения и канализации по помещениям кухня, туалет, ванных комнат, совмещенных санузлов и без установки сантехнического оборудования.
7. Отопление – водяное, отопительные приборы – согласно проекту.
8. Внутриквартирная разводка электрических сетей с установкой розеток, электровыключателей, клеммных коробок, патронов (в кухнях, жилых комнатах и прихожих), настенный патрон в уборных. Установка в каждой квартире электрического щита с прибором учета и аппаратами защиты.
9. Для сетей телефонной связи, телевидения и домофонной связи предусматривается кабельная прокладка до этажных щитов без разводки по квартирам.
10. Жилые помещения квартиры (кроме санузлов, ванных комнат) оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями.

Застройщик:

ООО «НСК-СтройПроект»

Участник долевого строительства
