

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями
и встроенно-пристроенным подземным гаражом

г. Санкт-Петербург _____

Общество с ограниченной ответственностью «КВС-ЮГ», ИНН 7811523075, местонахождение: 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Мельничная, д. 20а, лит. _____, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице _____, с одной стороны, и _____ "Участник долевого строительства", с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, д. 12, участок 5, (площадь 6 925 кв.м., кад. № 78:10:0005125:10398)**, многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом (далее – «Многоквартирный дом») и, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства:

1.2.1 Основные характеристики многоквартирного дома:

количество этажей	
общая проектная площадь	
материал наружных стен	газобетонные блоки;
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	«С» (нормальный)
класс сейсмостойкости	не относится к сейсмической зоне

1.2.2. Основные характеристики объекта долевого строительства (далее – «Квартира»):

<Таблица Площадей>

Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение (квартира)
№ квартиры (условный)	
Строительные оси	
Общая площадь	
Жилая площадь	
Этаж	
Количество комнат	
Приведенная площадь балкона/лоджии/террасы (кв.м.) (с коэф.)	

1.2.3. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, отображающем расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

1.2.4. Общая площадь Квартиры (в т.ч. комнат, помещений вспомогательного использования), приведенная площадь балкона/лоджии/террасы, номер квартиры указанные в настоящем пункте, являются проектными и подлежат уточнению на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору, стоимость которых включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства согласно п. 4.1 Договора.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство № 78-004-0186-2017, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «07» февраля 2017 года;

2.2.2. Проектная декларация (в редакции от 15.03.2017г.), размещенная в сети «Интернет» на сайте по адресу: <http://kvsspb.ru/obekty/jkkid/dokumenty/>.

2.2.3. Заключение № 09/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданного «17» марта 2017 года Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

2.2.4. Государственная регистрация права собственности Застройщика на земельный участок площадью 6 925 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005125:10398, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, д. 12, участок 5, документ основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.12.2015 года и кадастровый паспорт земельного участка от 20.10.2016 года за № 78/201/16-304322, запись о государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78-78/037-78/065/010/2016-358/1 от 08.11.2016г.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность. <П331>

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом (за исключением залога, указанного в п. 3.5 настоящего Договора), арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. 13 - 15 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ и страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения (Квартиры) по договору путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения № ГОЗ-63-0359/17 от 21.03.2017 года, Полис № ГОЗ-63-0359/17/ по договору участия в долевом строительстве, заключенного Застройщиком со страховой организацией в порядке, предусмотренном ст. 15.2 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ.

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, а также со сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

3.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно собственного земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, используемого для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Многоквартирного дома и иных) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.2.2.1. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что вышеуказанный участок застройки находится в залоге у Банк МБСП (АО) на основании Договора залога (ипотеки) недвижимого имущества _____.

3.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на размежевание (т.е. раздел, изменение размеров и границ) земельного участка на котором строится Многоквартирный дом, в соответствии с ПМТ, проектом планировки, проектом межевания, градостроительным планом и любой иной документацией согласованной и утвержденной органами местного управления (органами субъекта РФ), а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные в результате размежевания участки, не занимаемые Многоквартирным домом. При этом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа участника долевого строительства к объектам недвижимого имущества, входящим в состав Многоквартирного дома и/или на земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, Застройщик обязуется установить на своем прилегающем земельном участке сервитут (предоставить право прохода и проезда) в пользу участника долевого строительства.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договорённости Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяется исходя из расчета _____ рублей за 1 кв.м. общей площади Квартиры и на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей (далее – Цена договора), включая стоимость отделочных работ, предусмотренные пунктом 1.3 настоящего Договора.

Размер собственных денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена договора), может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.3., 5.1.13 настоящего Договора.

4.1.1. Цена настоящего Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Разница между Ценой договора и фактической суммой, потраченной на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика (НДС не облагается в соответствии с п.п.23.1. п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ). Указанная выше разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства и остается в собственности Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства, которая оформляется актом приема-передачи.

В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они также считаются его дополнительным вознаграждением.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 5 и ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора (или части Цены Договора), указанной в п. 4.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо проведение расчетов иным, не запрещенным законом способом, в том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки:

4.2.1. При подписании Договора Стороны договорились о том, что Участник долевого строительства для уплаты Застройщику Цены договора (или части Цены Договора) за счет собственных средств, в течение 5-ти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, открывает в согласованном с Застройщиком банке (далее по тексту – «Исполняющий Банк») безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в пользу Застройщика, сроком действия не менее 6-ти месяцев с даты открытия в Исполняющем банке, с возможной пролонгацией срока действия не менее чем на 3 (три) месяца, со следующими условиями открытия и оплаты:

4.2.2. Сумма аккредитива - _____;

4.2.3. В случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован в сроки, установленные Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства обязуется пролонгировать срок действия аккредитива не менее чем на 3 (три) месяца.

4.2.4. Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик.

4.2.5. Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на расчетный счет Застройщика;

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации);
- при отказе Получателя от использования аккредитива до истечения срока его действия.

4.2.6. Участник долевого строительства в течение 2-х (двух) рабочих дней с момента открытия аккредитива, на условиях, предусмотренных п. 4.2.1. – 4.2.5. настоящего Договора, представляет Застройщику документы от исполняющего Банка, подтверждающие открытие аккредитива.

4.3. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых специализированной организацией (кадастровым инженером), будет более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты по оплате Цены договора в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1.1. настоящего Договора.

4.4. Участник долевого строительства, после выполнения условий, предусмотренных п. 4.2 Договора, производит оплату оставшейся Цены договора (или части Цены договора) путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.5. Участник долевого строительства имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по обеспечению оплаты Цены договора (или части Цены договора), и не предоставлении подтверждающих документов согласно п. 4.2.6 Договора, Застройщик вправе отказаться от заключения настоящего Договора.

4.7. В случае досрочного ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит взаиморасчеты по Договору в соответствии с п. 4.1, 4.3 Договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену настоящего договора (внести денежные средства) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. Участник долевого строительства с момента получения Квартиры в установленном Договором порядке обязан производить оплату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным законодательством РФ. До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в соответствии с Жилищным законодательством РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить и/или иным образом передать свои права (в том числе требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо и/или обременить Квартиру и/или свои права по Договору правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав (в том числе требований) по настоящему Договору до момента полной оплаты цены Договора допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с предварительного письменного согласия Застройщика.

Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик, не менее чем за 14 дней до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком 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.

Б) Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика осуществляет осмотр Квартиры. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика, чтобы подписать Акт приема-передачи Квартиры. При этом период с момента осмотра Квартиры Участником долевого строительства и до его явки в офис Застройщика и подписания им акта приема-передачи Квартиры не считается просрочкой со стороны Застройщика.

В) Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра существенные недостатки Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим договором использования. После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства в течение 3-х дней с момента получения уведомления (в т. ч. по электронной почте или sms-сообщением) обязан явиться на осмотр Квартиры для подписания Смотровой справки, подтверждающей отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Участник долевого строительства, при отсутствии недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного договором использования, обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика и подписать Акт приема-передачи Квартиры. При этом период с момента осмотра Квартиры Участником долевого строительства и до его явки в офис Застройщика и подписания им акта приема-передачи Квартиры не считается просрочкой со стороны Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок для подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от приемки Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия объекта строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае, если после проведения обмеров Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером) установлено увеличение общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м., Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму Цены договора в соответствии с п. 4.3 Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры за счет собственных средств Участника долевого строительства.

5.1.13. При условии изменения сроков внесения очередных платежей по настоящему Договору Участник долевого строительства имеет право на изменение графика платежей путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае предоставления рассрочки либо продления сроков платежей Цена договора увеличивается на сумму подлежащих уплате Участником долевого строительства процентов за использование Застройщиком собственных средств на строительство.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан самостоятельно или с привлечением подрядных организаций осуществить выполнение функций заказчика-застройщика, проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами. Планируемый срок завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2018г.

5.2.2. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, с характеристиками, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора и в состоянии (с отделкой), согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору по акту приема-передачи в течение 6-ти календарных месяцев, начиная с **01 января 2019 года**.

При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, предоставление которой предусмотрено нормами ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

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

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

Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в п. 5.2.5.1 настоящего Договора) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.6. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь помещений в пределах 5 % их проектной площади, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 1.2. настоящего договора;
- изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов;
- размещение в квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затемяют Квартиру Участника долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.2.7. В случае если после проведения обмеров Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером) установлено уменьшения общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне выплаченную Участником долевого строительства сумму Цены договора в соответствии с п. 4.3 Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.2.8. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа по настоящему Договору, указанного в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть 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 Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.6. Все штрафы и пени по настоящему договору начисляются и взыскиваются не позднее дня подписания акта приема-передачи квартиры, а в случае, предусмотренном п.5.1.10. настоящего Договора дня составления одностороннего акта Застройщиком.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартыры.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров (при этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров). В случае если договоренность между Сторонами не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Приложение № 1 – Перечень работ по внутренней отделке Квартыры

10.2. Приложение № 2 – График финансирования

10.3. Приложение № 3 – Расположение Квартыры в Многоквартирном доме

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. Застройщик: ООО «КВС-Юг»

11.2. Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «КВС-Юг»

Участник долевого строительства:
