ДОГОВОР № Д-к000-С/2
Долевого участия в строительстве жилого дома по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Пограничная, участок №4, кадастровый номер 47:08:0103002:2491, ЖК "Чистый ручей"

г. Санкт-Петербург **« »_____2015 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙ», ИНН 7839405032, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007080250, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27 мая 2009 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 47 № 002925047 выдано 06 июля 2010 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Тосненскому району Ленинградской области, **в лице Портновой Ольги Юрьевны**, действующей на основании доверенности № 01/01 от 12.01.2015г., именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны,

и гражданин **Иванов Иван Иванович, « »_____19** года рождения, место рождения: гор. _____ гражданство: Россия, пол_____, паспорт _____ выдан « »_____20 г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г._____, ул. _____, д. , корп. , кв. , именуемый в дальнейшем «Дольщик», совместно "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Пограничная, участок №4, кадастровый номер 47:08:0103002:2491, ЖК "Чистый ручей"** (далее – «Жилой комплекс») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный адрес.

Объектом долевого строительства является жилое помещение Жилого дома (далее – «Многоквартирный дом»), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях настоящего договора.

1.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является **квартира** в кирпично-монолитном 4-х этажном жилом доме со следующими параметрами:

Условный номер	**Назначение**	**Этаж располо-жения**	**Номер подъезда**	**Количество комнат**	**Проектная общая площадь**	**Общая площадь балкона с коэф. 30%/лоджии с коэф. 50%(м.кв)**
1	Квартира	1	А	1	40,81	
Комната					16,43	
Кухня					16,71	
Коридор					3,12	
Санузел					3,34	
Гардеробная					1,21	

(далее «Квартира») Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационное бюро).

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, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 4.1. Договора.

1.4. Плановый срок окончания строительства 30.06.2017г.

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 30.12.2004.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1 Право собственности Застройщика на указанный земельный участок, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области: Свидетельство о регистрации бланк № 47- АВ 438339, кадастровый (или условный) номер 47:08:0103002:2491 Дата регистрации "20" мая 2015 года. Запись регистрации 47-47/014-47/014/008/2015-230/1. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Указанный земельный участок(кадастровый номер 47:08:0103002:2491) образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:1099 (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, в районе ул. Пограничная, ДНП "Левашовский Лагерь-1").

2.2.2.Разрешение на строительство № 47-RU47504107-98К-2015 от 24 июня 2015г.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, с учетом условий п. 3.2. настоящего Договора.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (Цена долевого строительства), составляет**: 000,00 () рубля 00 копеек,** (далее – денежные средства), исходя из расчета: **000,00 () рублей 00 копеек** за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.3. настоящего Договора.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.3.,5.1.12. настоящего Договора.

4.2. Дольщик вносит денежные средства в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика в следующем порядке:

- **000,00 () рубля 00 копеек,** Дольщик вносит в течение 10 (Десяти) банковских дней после регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, но не позднее 05 октября 2015 года включительно.

Дольщик вправе произвести инвестирование в более ранние сроки.

4.3. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.4. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств в кассу Застройщика или день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от

30.12.2004 г. №214-ФЗ , уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства Многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации Многоквартирного дома, в т.ч. на оплату услуг по привлечению других Дольщиков, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома и инженерных сетей, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Дольщика:

5.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. Дольщик обязан после завершения строительства(Получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) и подписания Акта приема-передачи квартиры, в течении 6 (шести) месяцев произвести все необходимые действия для регистрации права Собственности на Квартиру.

5.1.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

5.1.5. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.6. Дольщик 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 Дольщика.

5.1.8. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), 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 в установленный Договором срок.

Просрочка исполнения обязательства Дольщика по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.1. настоящего Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного дома в целом СНиП и Проекту согласно Территориальным строительным нормам.

5.1.12. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) и увеличением общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию.

5.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 5.2.4. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок до 30.12.2017г. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи

квартиры Дольщикам по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), и уменьшения общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий настоящего договора.

5.2.8. В течение 10 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области данного разрешения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Дольщик 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 систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Дольщик 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. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем срока исполнения обязательств.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.п.5.2.4. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, в том числе ОАО «Ленэнерго», ОАО «Тепловые сети» и др., Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. Все штрафы и пени по настоящему договору начисляются и взыскиваются в день подписания акта приема-передачи квартиры.

6.8.Ответственность Застройщика обеспечивается:

6.8.1. Страхованием гражданской ответственности застройщика за невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, застраховано Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания». Договор № 35-10914/2015 от 26 ноября 2015 года.

6.8.2. Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

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 подписания акта приема-передачи Квартиры.

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 непредусмотренных 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 одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

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. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

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

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:2491, площадью 65 300 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.2.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.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

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

9.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»
ИНН 7839405032, Р/сч 40702810855160001730 в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России», К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653, КПП 471601001,
ОГРН 1097847152260
Юридический адрес: 187026, Ленинградская область, Тосненский район, город Никольское, улица Первомайская, дом 17, корпус 1, помещение 21, местонахождение: 196233, г. Санкт-Петербург, ул. Звездная, дом 11, корп. 1
тел. 456-25-25, 913-05-00

О.Ю. Портнова

Дольщик:

Иванов Иван Иванович

_____И.И.Иванов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Перечень
работ по внутренней отделке квартиры
к Договору № Д-к000-С/2
долевого участия в строительстве жилого дома от « »_____2015 г.

По взаимной договоренности сторон квартира передается Дольщикам по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ:

Пол - цементная стяжка;

входная деревянная дверь;

приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;

электрическая разводка согласно проекта;

системы холодного, горячего водоснабжения и канализация – стояки;

установка оконных блоков – однокамерные стеклопакеты;

установка балконных блоков- однокамерные стеклопакеты

Квартира передается Дольщику **без выполнения** следующих видов работ:

Без чистовой отделки;

Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;

Без настилки всех видов полов;

Без приобретения и оклейки стен обоями;

Без приобретения и установки сантехнического оборудования;

Без установки газовой и электроплиты.

Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

О.Ю. Портнова

Дольщик:
Иванов Иван Иванович

И.И.Иванов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ
к Договору № Д-к000-С/2
долевого участия в строительстве жилого дома от « »_____2015 г.

Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

О.Ю. Портнова

Дольщик:
Иванов Иван Иванович

И.И.Иванов