Типовая форма договора участия в долевом строительстве.
В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например,
в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

ДОГОВОР № ___/НД/2
участия в долевом строительстве
многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, д. Новое Девяткино, микрорайон № 1, квартал № 1.3, позиция 2

г. Всеволожск «__» _____ 20 __ года

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтройКомплекс ЛО», внесено в реестр юридических лиц Учреждением юстиции Ленинградской областной регистрационной палатой области от 11.12.2001 года № 09/05056, Свидетельство о государственной регистрации серии ЛО-002 № 10742, в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1034700570200 Всеволожским территориальным отделением Учреждением юстиции Ленинградской областной Регистрационной палаты, Свидетельство о государственной регистрации серии 47 № 000471361, ИНН 4703062086, КПП 470301001, адрес местонахождения: 188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 32, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **_____,** дата рождения: _____ года, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина Российской Федерации___ _____ выдан: _____, код подразделения _____, зарегистрированного адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, микрорайон № 1, квартал № 1.3, позиция 2** (далее - Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства** в указанном Объекте объект долевого строительства (далее – Квартира, Объект долевого строительства), а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену, выполнить все условия Договора и принять Квартиру по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем пункте адрес является строительным адресом Объекта, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Основные характеристики Квартиры:

1.2.1. Номер на время строительства – ___ (_____);

1.2.2. Состоит из __ (___) жилой комнаты;

1.2.3. Общая площадь Квартиры – ____ кв.м., кроме того площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – ____ кв.м.;

1.2.4. Расположена на __ (____) этаже Объекта, в строительных осях _____.

Указанные характеристики Квартиры являются проектными. Окончательная площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации, проводимой организацией по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации или кадастровым инженером или иным уполномоченным в соответствии с действующим законодательством лицом (далее - БТИ).

План этажа Объекта с указанием местоположения Квартиры на плане создаваемого Объекта представлен в Приложении № 1 к Договору.

Выбрать редакцию:

Редакция 1.

1.3. Квартира передается **Участнику долевого строительства** согласно проекту без чистовой отделки, в следующем состоянии:

- с установленной входной дверью без установленных внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню, в туалет, ванную комнату, и т.п.);
- с установкой стеклопакетов;
- с выполненными работами по частичному оштукатуриванию стен;
- с выполненными работами по затирке швов на потолке без выполнения малярных работ;
- с выполненными работами по черновому выравниванию полов;
- с выполненной полной разводкой электропроводки по квартире и установленными выключателями, розетками и электросчетчиком;
- с выполненными работами по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском) без трубных разводок в санузле и кухне, с установленным квартирным счетчиком горячего водоснабжения и квартирным счетчиком расхода холодной воды;
- без концевых сантехнических приборов и оборудования;
- с установленными радиаторами отопления в помещениях и полотенцесушителя в ванной комнате;

- без кухонной электрической плиты.

Редакция 2.

1.3. Квартира передается **Участнику долевого строительства** с обязательным выполнением следующих работ:

- оклейка стен обоями, в санузлах - окраска;
- настил линолеума, в санузлах – керамическая плитка, на лоджиях - поверхность ж/б плиты перекрытия;
- установка входной и внутриквартирных дверей;
- установка металлопластиковых окон с двухкамерными стеклопакетами и клапанами микропроветривания;
- сплошное холодное остекление лоджий одинарным стеклом с непрозрачным заполнением нижней части высотой 1,2 м./без остекления лоджий;
- установка сантехнического оборудования (унитаз керамический, ванна, раковина, смесители);
- установка электрического оборудования (розетки, выключатели, подвесные патроны, квартирный щиток со счетчиком);
- установка приборов учета холодной, горячей воды, тепла;
- без кухонной электрической плиты.

1.4. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня передачи Квартиры **Участнику долевого строительства.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта (в том числе переустройства, перепланировок и т.п.), проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

1.5. **Застройщик** гарантирует, что право требования **Участника долевого строительства** на Квартиру, указанную в п. 1.2. Договора, в момент заключения настоящего Договора и до момента передачи ее **Участнику долевого строительства** не заложено, в споре и под арестом не состоит, притязаниями третьих лиц не обременено.

1.6. Строительство Объекта осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон) и на основании договора аренды земельного участка от «25» июня 2015 года № 01/2015 (земельный участок с кадастровым номером № 47:07:0722001:6251), Разрешения на строительство № 47-RU47504308-83К-2015 выдано «05» июня 2015 г.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора состоит из сумм денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

Стороны пришли к соглашению, что цена Договора составляет **_____ руб. 00 коп. (_____) рублей 00 копеек**.

Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 2.3. Договора.

2.2. **Участник долевого строительства** обязуется уплатить цену Договора, указанную в п. 2.1. Договора в следующем порядке:

Выбрать редакцию:

Редакция 1:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (рубли)
1.	В течение 5 (пяти) дней со дня государственной регистрации Договора	_____ руб. 00 коп. (_____) руб. 00 коп.

Редакция 2.

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (рубли)
1.	В срок не позднее «____» _____ 20 ___ г.	_____ руб. 00 коп. (_____) руб. 00 коп.
2.	В срок не позднее «____» _____ 20____ г.	_____ руб. 00 коп. (_____) руб. 00 коп.

Моментом исполнения обязательства **Участника долевого строительства** по уплате цены Договора признается день внесения наличных денежных средств в кассу **Застройщика**, либо день внесения денежных средств в кредитную организацию с целью их перечисления на расчетный счет **Застройщика**.

Согласно Закону Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Денежные средства, внесенные ранее вышеуказанной нормы Закона, подлежат возврату **Участнику долевого строительства** с момента их поступления на расчетный счет **Застройщика**.

2.3. Цена Договора подлежит изменению:

- в случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и (или) лоджий) по результатам обмеров БТИ от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.3. Договора, более чем на 1,5 (одна целая пять десятых) кв.м. В указанном случае Стороны, на основании письменных обращений, осуществляют возврат (доплату), исходя из стоимости одного метра квадратного, которая исключительно для выполнения условий настоящего пункта, определяется как сумма, полученная при делении цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора на общую площадь Квартиры, указанную в п. 1.2.3. Договора;

- на суммы погашения затрат, возникших при увеличении стоимости строительства Объекта по причине изменения ставок налогов, действующих законодательных нормативов (ГОСТ, СНиП, СанПиН), требований уполномоченных органов (Госпожарнадзора, СЭС и т.п.) и эксплуатирующих организаций (водо-, тепло-, энерго-организаций города Всеволожска Ленинградской области и т.п.), или возникновения иных обстоятельств, которые нельзя было предусмотреть при заключении Договора, при этом цена Договора не может быть увеличена более чем на 5 % от цены Договора, установленной в п. 2.1. Договора.

- в случае если по соглашению Сторон **Застройщик** будет осуществлять в Квартире дополнительные работы по заказу **Участника долевого строительства**.

2.4**. Участник долевого строительства** поручает **Застройщику**, а **Застройщик** берет на себя обязательства за счет средств **Участника долевого строительства**, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади указанной Квартиры организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству собственно Объекта и иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации самого Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей, и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, за исключением линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть оператора связи, находящееся в Объекте за пределами или внутри Квартиры и обслуживающее более одной квартиры, так как данное оборудование признается собственностью оператора связи. Также осуществлять расчеты со всеми участниками строительства, в том числе с подрядчиками, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта, включая НДС, уплаченный по всем работам, связанным со строительством Объекта. **Участник долевого строительства** также поручает **Застройщику** передать построенные за счёт средств **Участника долевого строительства** внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры в собственность города Всеволожска или Всеволожского района Ленинградской области, для их надлежащей эксплуатации, за исключением линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть оператора связи находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта, как общее имущество, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, передаются **Застройщиком** по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному ТСЖ/управляющей компания или др.).

Согласно части 2 статьи 18 Закона часть денежных средств, внесенных **Участником долевого строительства** в качестве цены Договора, **Застройщик** обязуется использовать на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Часть денежных средств, которая составляет разницу между ценой Договора и суммой возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства, составляет вознаграждение **Застройщика** за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта, поступает в собственность **Застройщика** и используется им по своему усмотрению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. **Застройщик** осуществляет все действия по строительству Объекта в целом, обеспечивает выполнение работ на Объекте в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами.

3.2. **Застройщик** планирует завершить строительство Объекта в I-II квартале 2018 года.

3.2.1. В соответствии с подп. 2 п. 4 ст. 4, п. 3 ст. 8 Закона, **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Квартиру по акту приёма-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Выбрать один из вариантов:

Вариант 1.

3.2.2. **Застройщик** подтверждает, что на основании Генерального договора № ГОЗ-__-___/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «19» февраля 2016 года, заключенного между ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» и ОАО «ГлавСтройКомплекс», осуществил страхование гражданской ответственности (Страховой полис № ГОЗ-____-0_____/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «__»____ 20__г.) за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры **Участнику долевого строительства** по настоящему Договору.

Вариант 2.

3.2.2. **Застройщик** подтверждает, что обеспечил страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем вступления в общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, и является членом некоммерческой организации «Потребительское общество Взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (лицензия от 13.08.2015 г., ВС № 4314, ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367, официальный

сайт: http://www.ovsz.ru/members/active/detail.php?member=oao-glavstroykompleks), что подтверждается Полисом страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от « __» ____ 20__ г. № _____.

3.2.3. **Застройщик** вправе передать Квартиру **Участнику долевого строительства** досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. **Участник долевого строительства** не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

Не могут признаваться досрочными передача Квартиры и уведомление о необходимости приёмки Квартиры, требование о необходимости приёмки Квартиры и т.п., если разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию получено в квартале, указанном в пункте 3.2. Договора, и в любое время, если уведомление **Участнику долевого строительства** о необходимости принять Квартиру направлено между таким моментом получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и наступлением срока, указанного в пункте 3.2.1. Договора.

3.3. **Застройщик** обязуется по запросу **Участника долевого строительства** предоставлять ему информацию о ходе строительства Объекта.

3.4. **Застройщик** обязан письменно уведомить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности её к приёмке должно быть направлено **Участнику долевого строительства** заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

3.5. Исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Участнику долевого строительства** Квартиры по акту приема-передачи осуществляется только при условии исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по уплате цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, а также исполнения требований, предусмотренных п.п. 2.3. Договора, в противном случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в п. 3.2.1. Договора.

3.6. **Застройщик** несет риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Квартиры до ее приемки **Участником долевого строительства** по акту приема-передачи, либо до момента составления одностороннего акта согласно п. 4.7. Договора. При наступлении указанного срока все риски случайной гибели, повреждения, а также ответственность за сохранность Квартиры переходят на **Участника долевого строительства**.

3.7. **Застройщик** имеет право задержать передачу Квартиры до момента полного исполнения **Участником долевого строительства** обязательств, предусмотренных п.п. 2.2., 2.3. Договора, а также до возмещения убытков, выплаты штрафных санкций за нарушение условий Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Стороны договорились в течение 10 (десяти) календарных дней подать документы на государственную регистрацию Договора в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. **Участник долевого строительства** имеет право выдать соответствующую доверенность на представителя **Застройщика,** а в случае необходимости обязуется представить нотариально удостоверенное согласие супруга(и), либо заявление о том, что **Участник долевого строительства** в браке не состоит. Расходы по регистрации Договора, а также затраты на услуги нотариуса **Участник долевого строительства** несет самостоятельно.

4.2. **Участник долевого строительства** обязан уплатить цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные п. 2.2. Договора.

4.3. Узнавать у **Застройщика** о ходе реализации и сроках завершения строительства, указанного в п. 1.1. Договора.

4.4. В случае изменения цены Договора в сторону увеличения, согласно п. 2.3., **Участник долевого строительства** обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления, но в любом случае до подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.5. **Участник долевого строительства** обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать акт приёма-передачи в течение 30 (тридцати) дней со дня получения уведомления, указанного в п. 3.4. Договора.

4.6. При наличии замечаний по объему выполненных работ по внутренней отделке Квартиры **Участник долевого строительства** в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления **Застройщика** о принятии Квартиры, представляет представителю **Застройщика** на Объекте (прорабу) перечень замечаний в письменном виде. Устранение указанных замечаний осуществляется **Застройщиком** в срок, согласованный **Участником долевого строительства** с представителем **Застройщика** (прорабом) на Объекте.

4.7. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.5. Договора, или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе **Участника долевого строительства** от его получения либо отметки об отсутствии **Участника долевого строительства** по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, **Застройщик** по истечении 10 (десяти) дней со срока, указанного в уведомлении для передачи Квартиры **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления, предусмотренного настоящей частью одностороннего акта о передаче Квартиры.

4.8. **Участник долевого строительства** не вправе до государственной регистрации права собственности на Квартиру производить в Квартире перепланировки, переоборудования, изменения в несущих конструкциях, иные переделки. В случае самовольного выполнения **Участником долевого строительства** работ по изменению

планировки Квартиры или по установке внутреннего оборудования и иных переделок, не предусмотренных проектом на строительство Объекта, **Застройщик** вправе ограничить **Участнику долевого строительства** свободный доступ в Квартиру. **Застройщик** взыскивает с **Участника долевого строительства** сумму денежных средств, необходимую для приведения Квартиры в состояние, предусмотренное проектом, при этом стоимость самовольно выполненных **Участником долевого строительства** неотделимых улучшений в Квартире возмещению не подлежит.

4.9. Право собственности на переданную **Участнику долевого строительства** Квартиру возникает с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. **Участник долевого строительства** может осуществлять государственную регистрацию права собственности на Квартиру самостоятельно**.** Расходы за государственную регистрацию права собственности, а также затраты на услуги нотариуса **Участник долевого строительства** несет самостоятельно.

4.10. **Участник долевого строительства** обязан нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта в своей части (которая определяется по нормам Жилищного кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При нарушении **Участником долевого строительства** условий, установленных п. 2.2. Договора, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. В случае систематического нарушения **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5.3. В случае нарушения **Участником долевого строительства** требований, предусмотренных п. 4.8. Договора, **Участник долевого строительства** отвечает в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также возмещает **Застройщику** сумму денежных средств, необходимую для выполнения восстановительных работ – приведения Квартиры в состояние, предусмотренное проектом, при этом стоимость самовольно выполненных **Участником долевого строительства** неотделимых улучшений в Квартире возмещению не подлежит. Согласие **Участника долевого строительства** на проведение **Застройщиком** восстановительных работ не требуется.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Участник долевого строительства** обязан уплатить **Застройщику** предусмотренные Договором и Законом, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.5. При наступлении обстоятельств, предусмотренных п. 2. ст. 7 Закона, Стороны устанавливают следующие правила:

В случае наличия каких-либо недостатков качества в Квартире, **Участник долевого строительства** вправе требовать от **Застройщика** только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а **Застройщик** обязан устранить недостатки в порядке, предусмотренном п. 4.6. Договора.

5.6. **Застройщик** не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры **Участнику долевого строительства**, если акт приёма-передачи не был подписан в установленный Законом и Договором срок ввиду неуплаты **Участником долевого строительства** к установленному сроку передачи Квартиры полной цены Договора, при условии, что **Застройщик** исполнит обязательства по строительству Объекта в сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора.

Невыполнение **Участником долевого строительства** требования об увеличении цены Договора по правилам пункта 2.3 настоящего Договора признаётся неисполнением **Участником долевого строительства** обязательства по уплате цены Договора.

5.7. **Участник долевого строительства** в случае нарушения срока принятия Квартиры по акту приема-передачи уплачивает **Застройщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.8. **Застройщик** несет ответственность за неисполнение условий Договора в соответствии с Законом.

5.9. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить. К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, военные действия, забастовки, изменения 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.

5.10. **Застройщик** не несет ответственности в соответствии с п. 3.2.1. Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействиями государственных органов, органов местного самоуправления, организаций и учреждений, при условии наличия факта обращения **Застройщика** в соответствующие организации.

5.11. В случае задержки выполнения **Застройщиком** своих обязательств, предусмотренных п.п. 3.2., 3.2.1. Договора, связанной с подключением Объекта к инженерным сетям и их передача соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, **Застройщик** не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения **Застройщика** в соответствующие организации.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.1.1. Стороны договорились, что в случае невыполнения **Участником долевого строительства** обязательств, предусмотренных п. 4.1. Договора более чем на 7 (семь) рабочих дней, **Застройщик** будет вправе считать настоящий Договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами с **Участником долевого строительства**, также **Застройщик** вправе будет заключить и зарегистрировать Договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом. **Участнику долевого строительства**, в этом случае, будет отказано в регистрации по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 3.1. статьи 25.1. Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.2. Расторжение договора в результате одностороннего отказа от Договора одной из сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Законом.

6.3. В иных случаях, 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.

6.4. В случае расторжения Договора **Участник долевого строительства** не вправе требовать от **Застройщика** передачи ему Квартиры.

6.5. При расторжении Договора возврат фактически внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств в оплату цены Договора производится **Застройщиком** в порядке, предусмотренном Законом.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В силу статей 13-15 Закона земельный участок, предоставленный **Застройщику** договором аренды земельного участка от «25» июня 2015 года № 01/2015, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными **Участнику долевого строительства** и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона обязательств **Застройщика**. Права **Участника долевого строительства**, как залогодержателя, и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

7.2. **Участник долевого строительства** выражает свое согласие иным участникам долевого строительства Объекта, а так же участникам долевого строительства других жилых домов, возводимых на земельном участке, указанном в п. 7.1. Договора, на передачу в залог права аренды земельного участка предоставленного **Застройщику** договором аренды земельного участка от «25» июня 2015 года № 01/2015.

7.3. Право залога **Участника долевого строительства** не распространяется на находящиеся и (или) возводимые на данном земельном участке иные объекты недвижимости (в том числе другие жилые дома).

7.4. В случае раздела земельного участка, указанного в пункте 7.1. Договора и находящегося в залоге у **Участника долевого строительства, Участник долевого строительства** согласен на изменение предмета залога в сторону уменьшения, путем исключения из залога той части земельного участка, на котором находится иной объект недвижимости – вновь построенный и введенный в эксплуатацию жилой дом.

7.5. **Участник долевого строительства** подтверждает, что до подписания Договора получил от **Застройщика** всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы **Застройщика**;
- о цене и порядке оплаты по Договору;
- о полном объеме прав и обязанностей по Договору;
- о возникновении имущественных прав на Квартиру в соответствии с настоящим Договором;
- о страховой организации об условиях договора страхования, указанного в пункте 3.2.2. Договора;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Объекта;
- о моменте возникновения права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру.

Все положения настоящего Договора **Участнику долевого строительства** разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникшие при исполнении и толковании условий Договора, подлежат урегулированию в порядке предусмотренным действующем законодательством. В случае направления претензии заинтересованной стороны указанная претензия должна быть рассмотрена другой стороной в течение 30 (тридцати) дней с момента ее получения.

8.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в суде в соответствии с действующим законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. С момента создания Объекта места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные холлы, помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения многоквартирного жилого дома (лифтовое, сантехническое, электротехническое и др.), поступают в общую долевую собственность собственников квартир. Для эксплуатации и обслуживания указанные помещения и оборудование **Застройщик** передает эксплуатирующей организации. До заключения договора управления многоквартирным домом Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом осуществляется **Застройщиком** или Управляющей организацией, с которой

Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

9.2. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия **Застройщика.**

9.2.1.Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Соглашение об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору или уступка прав требований по Договору, заключенные **Участником долевого строительства** без согласия **Застройщика,** являются ничтожными и не влекут возникновения у третьих лиц каких-либо прав.

9.4. Вся переписка по Договору ведется по адресам, указанным в разделе 10 Договора. При изменении данных **Участника долевого строительства**, указанных в разделе 10 Договора, **Участник долевого строительства** обязан в течение 7 (семи) дней известить **Застройщика** в письменной форме (заказным письмом с уведомлением о вручении) о происшедших изменениях и сообщить новые данные. В ином случае **Застройщик** считается надлежащим образом исполнившим обязательство в части почтовых отправлений по известному ему адресу.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.6. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.7. Приложения к настоящему Договору:

9.7.1. Приложение № 1 - План этажа Объекта с указанием местоположения Квартиры.

9.7.2. Приложение № 2 – Согласие субъекта персональных данных на обработку персональных данных (в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.)

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтройКомплекс ЛО»
ОГРН 1034700570200, ИНН 4703062086, КПП 470301001, адрес: 188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 32, р/с 40702810100000002739 в ПАО «Банк БФА», к/с 30101810300000000701, БИК 044030701, контактный телефон: 571-05-60.

Участник долевого строительства – _____, дата рождения: _____ года, место рождения _____., гражданство Российской Федерации, пол: мужской, ИНН_____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____ выдан: _____ года, код подразделения _____ зарегистрирован по адресу_____

контактный телефон:_____

Застройщик	**Участник долевого строительства**
_____	_____ _____

Приложение № 1
к Договору ___/НД/2 **от «__» _____ 20____ года**
участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного
жилого дома по адресу*:* Ленинградская область, Всеволожский район,
д. Новое Девяткино, микрорайон № 1, квартал № 1.3, позиция 2.

План этажа Объекта с указанием местоположения Квартиры

Описание Квартиры:
Номер на время строительства – _____ (____);
Состоит из ____ (_____) жилой(ых) комнаты(т);
Общая площадь Квартиры – ____ кв.м., кроме того площадь лоджии(й) с коэффициентом 0,5 – _____ кв.м., и ____ кв.м.;
Расположена на ____ (_____) этаже Объекта, в строительных осях _____.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
_____	_____ _____

Приложение № 2
к Договору ___/НД/2 от «__»_____ 20____ года
участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного
жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
д. Новое Девяткино, микрорайон № 1, квартал № 1.3, позиция

СОГЛАСИЕ
субъекта персональных данных на обработку персональных данных
(в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.)

Я, _____,
(ФИО полностью),
Паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ г.
(вид документа, удостоверяющего личность)
_____,
(кем и когда)
Зарегистрированный по месту жительства по адресу:
_____
ИНН (при наличии) _____

Настоящим даю свое согласие ООО «ГлавСтройКомплекс ЛО», зарегистрированному по месту нахождения по адресу: 188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 32 (далее - Общество), на обработку моих персональных данных и подтверждаю, что, давая такое согласие, я действую своей волей и в своем интересе.

Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, адрес места регистрации, год рождения, месяц рождения, дата рождения, данные документов удостоверяющих личность, место работы, адрес места работы, номера телефонов, факсов, адрес электронной почты.

Настоящее согласие дается Обществу в целях заключения и исполнения Обществом договора участия в долевом строительстве (дополнительных соглашений к договору, актов и других следуемых документов), для осуществления и выполнения Обществом, возложенных законодательством Российской Федерации функций, полномочий, обязанностей, а также для осуществления прав и законных интересов Общества и третьих лиц, если при этом не нарушаются мои права и свободы, а также с целью производить мною оплату по договору, в том числе с привлечением денежных средств кредитных организаций, различных субсидий, предоставленных в соответствии с действующим законодательством.

Обработка моих персональных данных может осуществляться с использованием средств автоматизированной обработки и без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, проверку, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных.

Распространение (передача) персональных данных может производиться между Обществом и органами, осуществляющими государственную регистрацию сделок, кредитными организациями (или иными организациями, имеющими право на выдачу денежных средств), организациям, осуществляющим страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, обществами, осуществляющими управление многоквартирным домом, выбранным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть отозвано путем направления письменных заявлений по адресу: 191186, Санкт-Петербург, Невский пр., д 22-24, лит. А, пом. 82Н.

Дата_____ _____ /_____/
(личная подпись) *(ФИО субъекта персональных данных)*