



Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договоров участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

**ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве**

Санкт-Петербург _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью "ДИНАМИКА" ИНН 7810410865, КПП 781001001, ОГРН 1137847061021, дата государственной регистрации 11.02.2013 года, наименование регистрирующего органа: МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу, адрес местонахождения: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литера А, офис 305, каб. 1 именуемое далее «Застройщик», в лице Лукьянова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации Место для ввода текста., именуемая далее «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными нежилыми коммерческими помещениями, встроенно-пристроенным ДДУ и подземным гаражом (автостоянкой), на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, **Московский проспект, дом 65, литера А, кадастровый номер: 78:32:0007503:5410** (далее по тексту - "Объект") и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – квартира Место для ввода текста., имеющая следующие проектные характеристики: площадь Место для ввода текста кв.м., месторасположение квартиры: этаж Место для ввода текста, условный номер (индекс) Место для ввода текста, между строительными осями: Место для ввода текста, назначение - жилое. План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, детальный план квартиры в Приложение № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право **собственности /общей совместной собственности** Дольщика / **общей долевой (по ½ (одной второй доли каждому или ФИО – 1/3 доля в праве общей долевой собственности, ФИО – 2/3 доли в праве общей долевой собственности)** на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 3 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 78-001-0113.1-2017 от 27.06.2018 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (взамен ранее выданного Разрешения № 78-001-0113-2017 от 03.08.2017 г.)

- Договор аренды земельного участка от 23 мая 2018 года, удостоверенный Молчановой Е.А., временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Тороповой Е.В., зарегистрировано в реестре за №78/247-н/78-2018-3-540, на бланках 78 АБ 4634882, 78 АБ 4634883, 78 АБ 4634884, государственная регистрация договора аренды произведена 28 мая 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, за номером регистрации № 78:32:0007503:5410-78/030/2018-1.

- Проектная декларация Объекта №78-001144 от 22.10.2018г. соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 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», о чем свидетельствует полученное заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга № 270/2018 от 21.11.2018г., а также размещена на сайтах наш.дом.рф; <http://legendamskovskogo.ru>

1.6. Застройщик подтверждает, что осуществляет обязательные отчисления (взносы) в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».



2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.7. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

2.1.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Дольщику денежные средства, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты Цены договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Дольщика.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае, самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Лично, или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее II квартала 2022 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.



3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать;

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **рублей 00 копеек**.

5.2. Дольщик осуществляет внесение долевого взноса в сроки, определенные Графиком оплаты (Приложение № 4), но в любом случае не ранее даты заключения настоящего Договора.

Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:



5.2.1. Первый платеж долевого взноса, указанный в Приложении № 4, оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»). Открытие аккредитива осуществляется за счет Дольщика.

5.2.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Банковские комиссии за исполнение аккредитива оплачивает Дольщик.

5.2.3. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива. Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) в городе Санкт-Петербурге представителю Застройщика, уполномоченному в соответствии с доверенностью; информационно - по электронной почте по адресу: sks@legenda-dom.ru; payment@legenda-dom.ru не позднее даты, следующей за датой открытия аккредитива.

5.2.4. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.5. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.6. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.7. Положения пунктов 5.2.1-5.2.6 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пунктов 5.2.1. - 5.2.6. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.3. Внесение долевого взноса Дольщиком должно быть произведено путем перечисления Дольщиком денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре, либо иным не противоречащим закону способом.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере **рубля 00 копеек**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения, установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёму с указанием времени места приёма и обеспечить возможность осмотра и приёма квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.7. Застройщик использует сумму долевого взноса в соответствии с положениями ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных переходными положениями Федерального закона N 175-ФЗ.

5.8. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.



6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8., или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4. 3.5., 3.6., 5.5. Договора;

- неисполнение Застройщиком обязанностей по п. 4.7. настоящего Договора;

- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства **не имеет** права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Дольщика, Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок, указанный в п.3.1. Договора;

- изменения размера передаваемой квартиры более чем на 5% от указанного в п. 1.2. Договора, в соответствии с п. 4.3. Договора;

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае, расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ



8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.3. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и Застройщик не получит уведомление от Исполняющего банка об открытии аккредитива, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключённым, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В соответствии с законодательством право аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Дольщик осведомлен о наличии на земельном участке, указанном в п. 1.1 Договора, 7 нежилых зданий, которые подлежат сносу (демонтажу), а именно:

- **главный производственный корпус**, расположенный по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера А**, имеющий кадастровый номер **78:32:0007503:3014**, площадью 21 391,7 (Двадцать одна тысяча триста девяносто одна целая семь десятых) кв. м, назначение: нежилое здание, количество этажей: 6, в том числе подземных 1.

- **трансформаторная подстанция**, расположенная по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера АЖ**, имеющая кадастровый номер **78:32:0007503:3004**, площадью 152,6 (Сто пятьдесят две целых шесть десятых) кв. м, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1.

- **контрольно-пропускной пункт**, расположенный по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Х**, имеющий кадастровый номер **78:32:0007503:3011**, площадью 6,4 (Шесть целых четыре десятых) кв. м, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1.

- **контрольно-пропускной пункт**, расположенный по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Щ**, имеющий кадастровый номер **78:32:0007503:3010**, площадью 14,1 (Четырнадцать целых одна десятая) кв. м, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1.

- **производственное здание**, расположенное по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Я**, имеющее кадастровый номер **78:32:0007503:3028**, площадью 858,2 (Восемьсот пятьдесят восемь целых две десятых) кв. м, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2.

- **административное (учрежденческое) здание (служба коммерческого директора, проходная)**, расположенное по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера УА**, имеющее кадастровый номер **78:32:0007503:3033**, площадью 3 303,5 (Три тысячи триста три целых пять десятых) кв. м, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: подвал.

- **административное здание**, расположенное по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Т**, имеющее кадастровый номер **78:32:0007503:3005**, площадью 532,5 (Пятьсот тридцать две целых пять десятых) кв. м, назначение: нежилое здание, количество этажей: 3, (далее – Здания);

Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие в соответствии со ст. 346 Гражданского кодекса РФ на снос Зданий, осуществление работ по демонтажу Зданий; снятие Зданий с государственного кадастрового учета и на государственную регистрацию прекращения прав на Здания, в том числе на прекращение залога на Здания.

8.6. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.9. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающих, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(е) телефон(ы). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение.

8.10. Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.



Приложение № 1 - План квартиры с описанием и местоположением в Объекте.

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 - Характеристика передаваемой квартиры

Приложение № 4 – График оплаты

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО "ДИНАМИКА"

196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литера А, офис 305, каб. 1, ИНН 7810410865, КПП 781001001, Р/сч 40702810732000005554 в ФИЛИАЛЕ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", к/сч 30101810600000000786, БИК: 044030786.

Дольщик:

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ (_____)

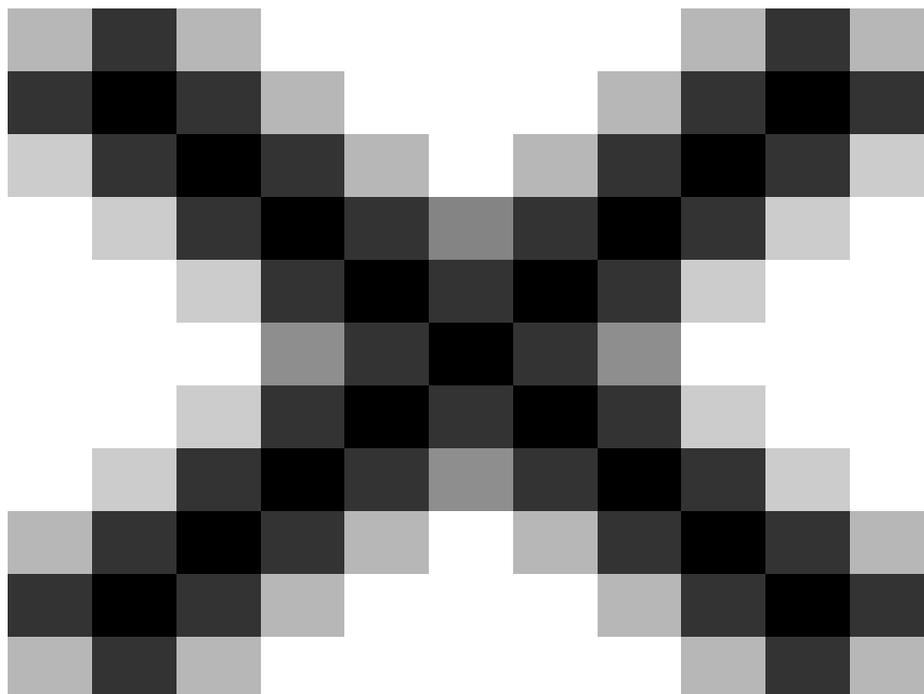
Дольщик:

_____ (_____)



Приложение № 1
к Договору № _____
От _____ г.

План квартиры
№ Место для ввода текста на Место для ввода текста этаже
с описанием и местоположением в Объекте



Подписи сторон:

Застройщик:

_____ (_____)

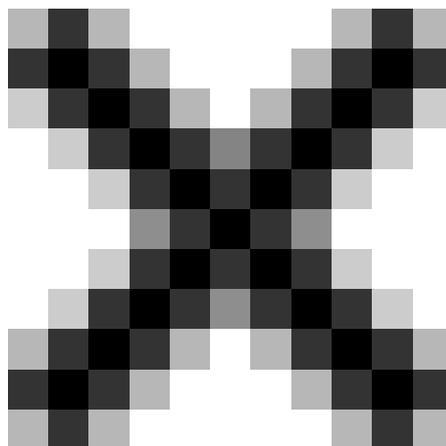
Дольщик:

_____ (_____)



Приложение № 2
к Договору № _____
От _____ г.

Детальный План квартиры*
№ Место для ввода текста на Место для ввода текста этаже



* Вариант расстановки мебели предлагается Дольщику для сведения, сантехническое оборудование будут размещаться в соответствии с проектом, графически указаны предполагаемые места размещения.

Подписи сторон:

Застройщик:

_____ (_____)

Дольщик:

_____ (_____)



**Характеристика передаваемой квартиры
г. Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 65, лит. А**

1. Общие характеристики объекта

- 1.1 Тип объекта - Жилой дом
- 1.2 Общая площадь дома - **87 100,00** кв.м.
- 1.3 Количество этажей – 10 этажей (8 надземных, 2 подземных этажа)
- 1.4 Этажность – 8 этажей*

*Согласно Приложению А, п. А1.7. «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 883/пр): При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

- 1.5 Материал поэтажных перекрытий – монолитно-железобетонный
- 1.6 Класс энергоэффективности – В
- 1.7 Сейсмостойкость – Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах «СП 14.13330.2014. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. Приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр).
- 1.5. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – монолитно-железобетонная, вентилируемый фасад.
- 1.6. Остекление лоджий и балконов – согласно проекту.
- 1.7. Окна – алюминиевая профильная система для рам с двухкамерным стеклопакетом.
- 1.8. Перегородки между жилыми комнатами – двухслойная обшивка из гипсокартонных листов на одинарном металлическом каркасе.
- 1.9. Перегородки между санузлом и жилой комнатой – двухслойная обшивка из гипсокартонных листов на двойном металлическом каркасе.
- 1.10. Межквартирные перегородки – железобетон или двойной стеновой бетонный вибропресованный камень со звукоизоляцией минералватными плитами.
- 1.11. Полы – стяжка со звукоизоляционными мероприятиями по проекту, в с/у и ванных комнатах с гидроизоляцией.
- 1.12. Входная дверь – высококачественная металлическая.

2. Характеристика передаваемой квартиры

Проект предусматривает передачу квартиры, указанной в п. 1.2. договора № _____ от _____ г., Дольщику с подготовкой для проведения отделочных работ.

2.1. Выполнены инженерные коммуникации:

- а). электроснабжение – медная электропроводка, установлены розетки, выключатели; квартирный электросчетчик установлен в этажном коридоре.

Горизонтальная прокладка кабеля - в гофротрубе прикрепляемой к потолку помещения, распаячные и протяжные коробки так же закрепленные к потолку помещений.

Вертикальная прокладка кабеля (опуски к электроустановочным изделиям) - внутри монолитных стен в кабельных каналах, внутри кладки в кабельных каналах, внутри гипсокартонных перегородок в кабельных каналах.

- б). холодное и горячее водоснабжение – трубы полипропиленовые в соответствии с проектом, до ввода в зону санузлов и в зону кухни, с установленными счетчиками водоотребления с проектной возможностью передачи данных в общедомовую систему контроля учёта энергоресурсов, с отсечными кранами и редукционными клапанами.
- в). канализация – пластиковые трубы в соответствии с проектом, до ввода в зону санузлов и в зону кухни.
- г). отопление – разводка молекулярносшитый полиэтилен (в стяжке пола) в соответствии с проектом от этажного коллектора с установленными приборами учета с проектной возможностью передачи данных в общедомовую систему контроля учёта энергоресурсов, стальные радиаторы нижнего подключения с терморегуляторами.
- д). сети связи – предусмотрена возможность подключения IP-телевидения, информационной сети - интернет, IP-телефона посредством сети интернет.
- е). вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением. Приток через клапаны микропроветривания в составе оконных блоков. Вытяжка через индивидуальные вентиляционные каналы в санузлах и зонах кухни.
- ж). не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой квартире:

- а). стены – подготовлены под отделку финишными материалами.
- б). полы в комнатах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту.
- в). полы в санузлах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту, пригодная для настила керамической плитки.
- г). потолки – во всех помещениях – **железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений, обеспылены.**
- д). дверные проемы внутри квартиры подготовлены для установки стандартных межкомнатных дверей.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Подписи сторон:



Застройщик:

_____ (_____)

Дольщик:

_____ (_____)



Приложение № 4
к Договору № _____
От _____ г.

График оплаты

№	Срок оплаты	Сумма, руб
1	в течение 10 дней после регистрации договора	Место для ввода текста

Подписи сторон:

Застройщик:

_____ (_____)

Дольщик:

_____ (_____)