

# Договор участия в долевом строительстве №

г. Гатчина

\_\_\_\_\_ 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер»**, ИНН 7805378503, КПП 470501001, ОГРН 1057812388380, запись в ЕГРЮЛ внесена 15.09.2005г. Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005603383, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Даценко Элины Анатольевны**, 12.07.1972 года рождения, место рождения: пос. Первомайское Выборгского р-на Ленинградской обл., паспорт 41 17 838060, выдан 14.07.2017 Миграционным пунктом № 104 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не, код подразделения: 470-020, зарегистрирована по адресу: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Пудостьское сельское поселение, массив Кямьяра дачи, дом 2 (два), действующей на основании доверенности, бланк 47 БА 2933373, выданной 24 ноября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 78/559-н/47-2018-6-1506, удостоверенной Рыбаковой Ольгой Игоревной, нотариусом Гатчинского нотариального округа Ленинградской области, с одной стороны

и **участник долевого строительства** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, гражданин РФ, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, 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) многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, (далее – Объект) по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, г.Гатчина, ул. Авиатриссы Зверевой, д.14 и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать **Дольщику** объект долевого строительства – нижеуказанное жилое помещение (квартиру) без отделки в Объекте, а **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Условный номер (индекс)	
Строительные оси	
Количество комнат	
Секция (подъезд) №	
Этаж	
Общая площадь Квартиры, кв. м	
Общая приведенная площадь с учетом лоджий с понижающим коэффициентом (K=0,5), кв.м	
Лоджия, кв. м.	

1.2. Иные характеристики и описание Квартиры указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта указано в Приложении № 2 к Договору.

1.4. Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию: определяется жилищным законодательством.

1.5. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

1.6. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.6.1. Разрешение на строительство № 47-RU47506102-110К-2018 выдано 25.06.2018 года Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области;

1.6.2. Проектная декларация № 47-000466 от 27.11.2018 года, размещенная в сети «Интернет» на сайте по адресу: www.наш.дом.рф;

1.6.3. Заключение № ЗОС-46/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное 28 ноября 2018 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

1.6.4. Договор №4348-17/16 аренды земельного участка от 08 декабря 2018 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области за № 47:25:0007015:10-47/017/2018-1 от 12.01.2018г. Кадастровый номер земельного участка: 47:25:0107015:10.

## 2. Срок передачи Квартиры

2.1. Срок передачи Квартиры **Дольщику – не позднее 30.11.2021г.**

Передача осуществляется по **Акту приёма-передачи**, при условии выполнения **Дольщиком** всех обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации перед **Застройщиком**.

2.2. **Дольщик** не имеет права требовать предоставления ему **Застройщиком** Квартиры до полной оплаты долевого взноса. **Застройщик** вправе удерживать Квартиру и не передавать ее **Дольщику** по акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 7 настоящего договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена **Дольщиком** после истечения установленного в разделе 7 настоящего договора срока передачи Квартиры, **Застройщик** будет обязан передать **Дольщику** квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приемке с указанием времени, места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки квартиры) в срок не позднее двух месяцев с момента полной оплаты **Дольщиком** последней части долевого взноса.

## 3. Цена Договора, срок и порядок её уплаты

3.1. Цена \_\_\_\_\_ Договора:  
(\_\_\_\_\_) НДС не облагается.

Цена одного квадратного метра общей приведённой площади Квартиры составляет:  
\_\_\_\_\_.

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры, а также денежных средств на оплату стоимости услуг (вознаграждения) **Застройщика**.

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.3, 3.5, 3.6 настоящего Договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Квартиры на 1 кв. м и более;
- внесения изменений в порядок оплаты цены настоящего Договора;
- внесения изменений в характеристику Квартиры по согласию Сторон.

3.4. Оплата цены Договора производится в следующем порядке:

№ п/п	Сумма, руб.	Срок уплаты
1.		До «_____», но не ранее даты государственной регистрации Договора

3.5. В случае увеличения общей площади Квартиры на 1 кв. м и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, **Дольщик** обязуется уплатить **Застройщику** соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.3.1 Договора, до подписания **Акта приёма-передачи**. Изменение общей площади Объекта для расчётов не принимается. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации от соответствующей площади Квартиры.

3.6. В случае уменьшения общей площади Квартиры на 1 кв. м и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, **Застройщик** обязуется вернуть **Дольщику** соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.3.1 Договора, в трёхмесячный срок с даты получения письменного требования.

3.7. Оплата цены Договора производится путём перечисления на расчётный счёт **Застройщика**, по следующим реквизитам: **ООО «Специализированный застройщик «Лидер»**, Северо-Западный банк ПАО Сбербанк, к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653, р/счет 40702810255000020662, ИНН 7805378503, с указанием назначения платежа: «Взнос по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, НДС не облагается», или любым иным способом, согласованным **Сторонами** и предусмотренным действующим законодательством. При этом датой оплаты цены Договора является дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка **Дольщика**.

3.8. Уведомление об изменении цены Договора в соответствии с п.п. 3.3, 3.5, 3.6 Договора направляется **Застройщиком** в адрес **Дольщика**, указанный **Дольщиком** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора, и считается полученным им по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты такого направления.

3.9. **Дольщик** вправе уплатить цену Договора досрочно. По соглашению **Стороны** могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

3.10. **Дольщик** не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента фактического получения Договора с государственной регистрации. В случае поступления на расчётный счет **Застройщика** денежных средств от **Дольщика** (либо от третьего лица по поручению **Дольщика**) в счет оплаты цены Договора до момента фактического получения Договора с государственной регистрации, **Застройщик** возвращает **Дольщику** полученные денежные средства путем перечисления денежных средства на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (Семи) банковских дней. В случае, если денежные средства были перечислены на расчётный счет **Застройщика** с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета **Дольщика**), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет **Дольщика**, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. **Дольщик** обязан представить **Застройщику** реквизиты своего банковского счета в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса **Застройщика**. Возврат денежных средств в соответствии с

настоящим абзацем осуществляется **Застройщиком** в течение 7 (Семи) банковских дней с момента получения заявления **Дольщика** с указанием реквизитов банковского счета **Дольщика**.

3.11. В случае если к дате, указанной в п. 3.4 Договора для совершения очередного платежа, Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, либо не будет фактически получен **Сторонами** с государственной регистрации, **Дольщик** будет обязан произвести очередной платеж в срок не позднее 3 (Трёх) дней с момента фактического получения Договора с государственной регистрации, и при этом он не будет считаться нарушившим срок оплаты очередной части цены договора. В противном случае **Дольщик** будет считаться нарушившим срок платежа.

#### **4. Гарантийный срок на Квартиру**

4.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Исчисление гарантийного срока начинается со дня передачи Квартиры **Дольщикам**.

4.2. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок отдельных работ, материалов, оборудования (не являющегося инженерным или технологическим) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их исполнителем (изготовителем), соответствует гарантийному сроку, установленному исполнителем (изготовителем).

#### **5. Обязанности Сторон**

5.1. **Застройщик** обязан:

5.1.1. Обеспечить выполнение функций заказчика-застройщика, в том числе путём заключения договора с организацией, имеющей необходимые допуски.

5.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путём заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии, допуски и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- подключение Объекта к внешним источникам снабжения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;
- осуществление расчётов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости строительства Объекта;
- несение иных расходов, в том числе предусмотренных Договором, требуемых по проекту, предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
- завершение строительства Объекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.4. По письменному требованию **Дольщика** информировать его о ходе строительства Объекта.

5.1.5. Уведомить **Дольщика** в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по **Акту приёма-передачи** по адресу, указанному **Дольщиком** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора.

5.1.6. Не позднее согласованного срока передать **Дольщику** Квартиру по **Акту приема-передачи**, при условии выполнения **Дольщиком** всех обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед **Застройщиком**.

5.2. **Дольщик** обязан:

5.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.

5.2.2. Приступить к принятию от **Застройщика** по **Акту приёма-передачи** Квартиру в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления от **Застройщика**, либо в срок, указанный в уведомлении.

5.2.3. С момента подписания **Акта приёма-передачи** квартиры, либо с момента составления **Застройщиком Акта приема-передачи** квартиры в одностороннем порядке в случае, предусмотренном п.7.9 настоящего Договора, оплачивать квартирную плату, включая коммунальные услуги и эксплуатационные расходы за пользование местами общего пользования в размере, пропорциональном своей доле в объекте.

5.2.4. Уплатить **Застройщику** предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания **Акта приема-передачи** Квартиры.

5.2.5. До государственной регистрации Договора получить необходимые согласия, разрешения, влияющие на заключение и исполнение настоящего Договора.

5.2.6. Оформить право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи.

5.2.7. В случае одностороннего отказа **Дольщика** от исполнения Договора по любым основаниям, **Дольщик** обязуется письменно уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от Договора не позднее 7 (семи) календарных дней с даты отказа и предоставить **Застройщику** документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе **Дольщика** от Договора. Помимо указанных действий **Дольщик** обязуется оказать содействие **Застройщику** при оформлении необходимых документов для государственной регистрации расторжения Договора в регистрирующем органе (а также снятия обременения, в случае если оплата долевого взноса осуществлялась с использованием кредитных денежных средств).

## 6. Качество Квартиры

6.1. Квартира должна соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Дольщику** инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. В случае если Квартира построена (создана) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором

использования, **Дольщик** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в дополнительно согласованный срок;

6.4. **Дольщик** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.5. Письменный вызов **Дольщиком** представителя **Застройщика** при обнаружении недостатков для составления соответствующего двустороннего **Акта** обязателен.

6.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в п.3 ст.7 и п.п. 3 п.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, понимается только непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее 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», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

6.7. Под существенным изменением размера Квартиры, как объекта долевого строительства, упомянутым в п.2 п.1.1 ст.9 Закона №214-ФЗ понимается отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры, указанное в п.8.10 настоящего Договора.

## 7. Передача Квартиры

7.1. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие её **Дольщиком** осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приёма-передачи**.

7.2. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать Квартиру в установленный договором срок.

7.3. **Застройщик** не позднее чем через три месяца после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязан направить **Дольщику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу как «Адрес для переписки» или вручить **Дольщику** лично либо его представителю под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче.

7.4. **Застройщик** не считается нарушившим срок передачи Квартиры если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено **Дольщику** в срок, указанный в п.7.3 договора, а **Дольщик** получил указанное уведомление **Застройщика** по истечении срока передачи Квартиры.

7.5. **Дольщик**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления, либо в срок, указанный в уведомлении. Днем получения уведомления **Дольщиком** является: день передачи уведомления **Дольщику** лично либо его представителю под расписку; день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.6. Несоответствие качества Квартиры условиям настоящего Договора фиксируются Сторонами в двустороннем Акте осмотра Квартиры с указанием перечня нарушений требований о качестве передаваемой Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты.

При этом, согласно п.2 и 3 ст.720 ГК РФ **Дольщик** лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

7.7. **Дольщик** обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней после устранения указанных в Акте осмотра недостатков и получения

Дольщиком извещения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, либо иным способом связи (**в т.ч. смс-информирование** по номеру телефона Дольщика, указанному в реквизитах настоящего Договора).

7.8. В случае обнаружения при осмотре Квартиры незначительных недостатков строительства, не препятствующих использованию Квартиры по назначению в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, Дольщик принимает Квартиру по Акту приема-передачи, при этом стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков, в котором Дольщик указывает мотивированный перечень недостатков Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты. Срок устранения недостатков определяется Застройщиком с учетом характера подлежащих устранению недостатков и не может составлять более 60 (шестидесяти) рабочих дней. По устранении недостатков Стороны оформляют двусторонний акт.

7.9. При уклонении **Дольщика** от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.2.2 настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (в т.ч. по основаниям наличия незначительных дефектов строительства, которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению) Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний акт составляется в случае:

- если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче;
- 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;
- если Дольщик присутствовал на осмотре Квартиры, но не подписал Акт приема-передачи по причинам наличия в Квартире недостатков которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению.

7.10. Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи на следующий день с момента наступления события, указанного в п.5.2.2 настоящего Договора (т.е. истечения срока, определенного Застройщиком для приемки Дольщиком Квартиры). При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг, налоговых платежей, расходов на содержание общего имущества Объекта и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего Акта.

7.11. **Застройщик** вправе передать Квартиру **Дольщику** досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приёмка-передача Квартиры осуществляется **Сторонами** в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором. При уклонении **Дольщика** от такой досрочной приёмки наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7.12. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.2.1 Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора и сроков передачи Квартиры пропорционально увеличению сроков окончания строительства. Руководствуясь ч.2 ст. 438 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что отсутствие письменных возражений Дольщика, направленных Застройщику заказным письмом с уведомлением в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления от Застройщика, означает его согласие с новыми сроками окончания строительства и передачи Квартиры, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

7.13. Застройщик не несет установленной Законом № 214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Законом № 214-ФЗ или настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных п.5.2.2 настоящего Договора.

## 8. Дополнительные условия

8.1. До государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру **Дольщик** не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки), без письменного согласования с **Застройщиком**. Самовольно выполненные **Дольщиком** отдельные и неотделимые улучшения в Квартире возмещению **Дольщику** не подлежат.

Согласие **Застройщика** на производство данных работ **Дольщиком** означает, что **Дольщик** вправе производить данные работы в Квартире в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих компетентных органах, а также все риски перед третьими лицами при производстве ремонтных работ **Дольщиком** в Квартире до государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру лежат в полном объеме на **Дольщике**.

8.2. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. В случае уступки **Дольщиком** прав требований по Договору **Дольщик** в течение 3 (Трёх) дней со дня уступки прав требований по Договору, должен предоставить **Застройщику** уведомление о произведённой уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

8.4. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) **Застройщика**. Размер вознаграждения **Застройщика** определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

8.5. **Застройщик**, совместно с **Дольщиком**, в день подписания настоящего Договора, осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений. По желанию **Дольщика**, **Застройщик** может осуществить действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений, для чего **Дольщик не позднее 3 (трёх) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора предоставляет **Застройщику** нотариально заверенную доверенность, все необходимые для регистрации документы, оплачивает государственную пошлину. В случае непредставления **Дольщиком** документов в установленный срок, обязательства **Сторон**, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращёнными без составления каких-либо дополнительных документов, а **Стороны** - утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и **Застройщик** будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.6. **Дольщик** осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру за свой счёт.

**Застройщик** по желанию **Дольщика** за дополнительную плату оказывает услуги по подготовке и подаче документов для регистрации права собственности **Дольщика** на квартиру, что оформляется отдельным соглашением.

8.7. **Дольщик** даёт своё согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.6.4. Договора, в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве. Залог в пользу **Дольщика** не распространяется на находящиеся и (или) возводимые на данном земельном участке иные объекты недвижимости.



8.8. **Дольщик** ознакомлен с проектной и иной документацией, ознакомление с которой необходимо ему в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего Договора Дольщику предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире.

8.9. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие изменения признаются **Сторонами** допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий, изложенных в п.п. 3.5, 3.6 Договора.

8.10. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры **Стороны** определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора.

8.11. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 8.8.-8.9 Договора, в рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры и Объекта изменения, производимые **Застройщиком** в Объекте, в том числе его этажность, в Квартире, без их согласования (уведомления) с **Дольщиком**, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. При формулировании условий настоящего пункта Стороны исходят из того обстоятельства, что согласно п. 2 ст.21 Закона №214-ФЗ Дольщик вправе в любое время ознакомиться с проектной документацией строящегося Объекта, а также всеми внесенными в нее изменениями, письменно известив Застройщика о своем желании ознакомиться с проектной документацией не ранее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты такого ознакомления.

8.12. **Застройщик** осуществляет строительство Объекта и Квартиры на основании проектной документации. Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество Объекта и Квартиры.

8.13. **Дольщик** дает свое согласие на изменение границ земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, в том числе на образование нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного участка, и на последующую регистрацию прав собственности **Застройщика** на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

8.14. Исполнение **Застройщиком** обязательств по Договору обеспечивается залогом в порядке ст.ст.13-15 Закона №214-ФЗ.

8.15. **Стороны** пришли к соглашению, что иски **Застройщика** к **Дольщику** могут быть предъявлены в суд по месту нахождения **Застройщика**.

8.16. **Дольщик** поручает **Застройщику** передать построенные с использованием средств **Дольщика** внешние инженерные сети и иные объекты внешней инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (в т.ч. при отказе указанных организаций принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество, и передаются **Застройщиком** по акту приема-передачи, для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

8.17. **Застройщик** вправе использовать денежные средства **Дольщика** на цели, указанные в ст.18 Закона №214-ФЗ.

## 9. Ответственность Сторон

9.1. **Стороны** несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, а также по независящим от Застройщика причинам, к которым могут относиться в частности действия/бездействия согласующих организаций осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

9.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы **Сторона**, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную **Сторону** в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

9.5. В случае нарушения **Дольщиком** установленных в п.3.4 Договора сроков платежей, все внесенные в дальнейшем **Дольщиком** в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек **Застройщика** на получение исполнения, затем в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части - в счет погашения задолженности. **Застройщик** имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований, вытекающих из Договора.

9.6. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств **Дольщика** в депозит нотариуса, в случае возникновения такой необходимости, либо в случаях, предусмотренных п.5 ст.9 Закона №214-ФЗ, будет нести **Дольщик**. Расходы по оплате стоимости услуг нотариуса будут автоматически вычтены **Застройщиком** из подлежащих возврату **Дольщику** сумм и перечислены нотариусу. **Дольщик** получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

9.7. В случае нарушения **Дольщиком** сроков исполнения обязательств, указанных в п.п.5.2.2, п.7.7 настоящего Договора, **Застройщик** вправе начислить **Дольщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, а также требовать возмещения убытков.

## 10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, либо по основаниям, предусмотренным законодательством.

В случае расторжения Договора по инициативе **Дольщика** по любым основаниям, уведомление об отказе от исполнения договора должно быть направлено **Дольщиком Застройщику** по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, как это предусмотрено требованиями ч.4 ст.9 Закона №214-ФЗ. Стороны пришли к соглашению, что нарушение требования по способу уведомления **Дольщиком Застройщика** об одностороннем отказе от исполнения договора является основанием считать, что уведомление не доставлено и не получено **Застройщиком**.

10.3. В случае расторжения настоящего Договора возврат денежных средств Дольщику (за исключением случая, указанного в п.7 ст.9 Закона №214-ФЗ) осуществляется Застройщиком за вычетом сумм пеней, неустоек и штрафов.

10.4. Договор составлен и подписан в **трёх экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

10.5. В случае изменения реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) **Сторона**, у которой произошли изменения, обязана **в десятидневный срок** письменно уведомить другую **Сторону** по Договору. 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 регистрации **Дольщик** обязан указать в Договоре или в письме в адрес **Застройщика** адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

10.6. **Дольщик** предоставляет согласие на получение информации, касающейся порядка передачи квартир (п.7.7 настоящего Договора), а также иной информации, связанной с исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору, посредством смс-рассылки.

10.7. Стороны пришли к соглашению, что информация и уведомления Застройщика, размещенные на его интернет-сайте [www.lider-sk.com](http://www.lider-sk.com), имеют официальный характер и считаются полученными Дольщиком с момента их размещения.

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

### **Застройщик:**

188300, Ленинградская обл.,  
Гатчинский р-н,  
г.Гатчина, ул.Карла Маркса, дом 18А  
ИНН 7805378503, КПП 470501001,  
Р/счет 40702810255000020662  
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

к/сч 30101810500000000653,  
БИК 044030653

\_\_\_\_\_  
**Э.А. Даценко,**  
*действующая по доверенности бланк 47 БА*  
*2933373 от 24.11.2018г*

**М. П.**

### **Дольщик:**

### **Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией**

<b>Тип здания</b>	Конструктивная система здания стеновая, конструктивная схема перекрестная. Продольный шаг несущих и самонесущих вертикальных диафрагм переменный. Прочность, устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается совместной работой поперечных и продольных несущих стен и диафрагм, в сочетании с жесткими дисками, образуемыми сборными плитами перекрытий.
<b>Вид здания</b>	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями
<b>Назначение здания</b>	Жилое
<b>Этажность здания</b>	12-ти этажный
<b>Общая площадь здания</b>	25567,8 кв.м.
<b>Материал наружных стен здания</b>	Наружные стеновые панели подвала сборные железобетонные трехслойные – навесные и несущие: наружный слой толщиной 70 мм, внутренний – 90(160) мм, средний слой толщиной 150 мм из пенополистирола ПСБ-С 25. Общая толщина 310 (380) мм. Бетон В25F150W6. Наружные стеновые панели надземной части здания сборные железобетонные трехслойные 2х типов. Бетон В15F100W4. Стены толщиной 380 мм: наружный слой толщиной 70 мм, внутренний – 160 мм, средний слой толщиной 150 мм из минераловатных плит на основе базальтовой ваты. Стены толщиной 310 мм: наружный слой толщиной 70 мм, внутренний – 90 мм, средний слой толщиной 150 мм из минераловатных плит на основе базальтовой ваты. Соединение наружного и внутреннего бетонных слоев осуществляется с помощью диагональных связей «Reikko».
<b>Материал поэтажных перекрытий здания</b>	Плиты перекрытий сборные железобетонные многослойные предварительно напряженные толщиной 220 мм с монолитными участками. Бетон класса В30 и В40. Над приквартирными коридорами: плиты перекрытия сборные железобетонные трехслойные с вкладышами из пенополистирола бетон класса В15, толщиной 220 мм.
<b>Класс энергоэффективности здания</b>	Повышенный (С)
<b>Класс сейсмостойкости здания</b>	Сейсмическая активность по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 5 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014 не определяется дополнительно.
<b>Назначение квартиры</b>	Жилое помещение
<b>Условный номер</b>	_____
<b>Строительные оси</b>	_____
<b>Этаж</b>	_____
<b>Межквартирные перегородки</b>	Внутренние стеновые панели сплошные однослойные, сборные железобетонные толщиной 180 мм. Бетон класса В25.
<b>Межкомнатные перегородки</b>	Гипсовые пазогребневые.
<b>Внутренние перегородки в с/у</b>	Гипсовые пазогребневые
<b>Общая площадь (за исключением площадей балконов и/или лоджий и/или террас)</b>	_____ кв.м.

**Жилая площадь**

\_\_\_\_\_ кв.м.

**Окна**

Оконные блоки ПВХ-профили, ламинированные с наружной стороны серым цветом RAL 7024: фрамуги с поворотно-откидным открыванием в оконных блоках по ГОСТ Р 56926-2016 и клапаном приточной вентиляции воздуха.

Окна в комнатах и кухнях, не имеющих лоджий – с остеклением 2-х камерными стеклопакетами. Окна на теплую лоджию – одинарное стекло. Остекление теплой лоджии – 2-х камерный стеклопакет.

**Входная дверь**

Входная дверь в квартиру – металлическая из стального профиля.

**Межкомнатные двери**

Не предусматриваются.

**Полы**

Цементно-песчаная стяжка.

**Стены**

Без отделки (панели заводского изготовления).

**Потолок**

Без отделки (плиты заводского изготовления).

**Отделка**

Нет.

**Сантехника**

Не устанавливается.

**Теплоснабжение**

Система отопления жилого дома двухтрубная поквартирная с нижней разводкой подающих магистралей. Теплоноситель для системы отопления – вода.

Трубопроводы поквартирных систем отопления от коллекторов до нагревательных приборов предусмотрены в конструкции пола. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы с нижним подключением и встроенным термостатическим клапаном.

**Сантехническая разводка**

Системы хозяйственно-питьевого водопровода жилой части и встроенных помещений – тупиковые. Прокладка разводящих трубопроводов предусмотрена по техническому этажу. На сети хозяйственно-питьевого водоснабжения предусмотрена установка запорной, сливной, водоразборной арматуры. В каждой квартире предусмотрена установка квартирного счетчика холодной и горячей воды.

**Электроснабжение**

Разводка электроснабжения по квартире с установкой розеток и выключателей. Учет электроэнергии, предусматривается прямоточными двухтарифными электронными счетчиками в этажных щитках.

**Дополнения к характеристикам**

**Застройщик**

**Дольщик**

\_\_\_\_\_/Даценко Э.А./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Приложение № 2**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта:**

[Квартира, #Планировка, Картинка#]

**Застройщик:**  
\_\_\_\_\_ /Даценко Э.А./

**Дольщик:**  
\_\_\_\_\_ /Дольщик /