

ДОГОВОР № ____/ВК
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Петрозаводск

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Александровский», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 09.10.2012 года (свидетельство серия 78 № 008693551), за основным государственным регистрационным номером 1127847540150, в лице представителя _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ, _____, ____ года рождения, место рождения____; пол: ____, паспорт: ____, выдан ____, код подразделения: ____; зарегистрирован по адресу: _____.

именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,
в отдельности именуемые «**Сторона**», а совместно – «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Дольщиком, включающий все приложения и дополнения к нему,
- *Объект* - многоквартирный жилой дом, состоящий из трех корпусов (Западный, Южный, Восточный), со встроенными помещениями, по адресу: Республика Карелия, город Петрозаводск, территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинина и рекой Лососинкой, кадастровый номер участка 10:01:0010130:47. 3 этап строительства, корпус Восточный, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика, общей площадью 10879,78 кв.м, этажность – 5-6 этажей. Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов. Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон. Класс энергоэффективности: А++ («Очень высокий»). Сейсмостойкость: не определяется согласно СП 14.13330.2014. Указанный в настоящем пункте адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.
- *Земельный участок* - земельный участок категории земель «Земли населенных пунктов», разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, общей площадью 21 198 квадратных метров, кадастровый номер 10:01:0010130:47, расположенный по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании акта приема-передачи от 16.08.2013 г., право собственности зарегистрировано 17 октября 2013 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, свидетельство о государственной регистрации права 10-АБ № 605841 от 17.10.2013 года (далее Земельный участок),
- Характеристики границ Земельного участка определены в выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.01.18 № 10/068/002/2018-56,
- На участке существуют следующие обременения (ограничения):
 - сервитут, соглашение об установлении частного сервитута от 30.08.2013г., зарегистрировано 18.09.2013г., запись о регистрации № 10-10-01/087/2013-417 от 18.09.2013,
 - ипотека по договору залога недвижимого имущества от 03.02.2014 года № 38/1/13, дата регистрации 03.03.2017, запись о регистрации № 10-10-01/020/2014-237 от 03.03.2014,
- *Общее имущество в Объекте* – имеет значение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1. Договора,
- *Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Объекта, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Петрозаводск,
- *Разрешение на строительство Объекта* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Петрозаводск,
- *Федеральный закон* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику находящийся в нем Объект долевого строительства, указанный в п.2.1. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, а также принять указанный в п.2.1. Договора Объект долевого строительства в порядке, определенном Договором.
- 1.2. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство Администрации Петрозаводского городского округа № RU 10301000-319/13 от 16.09.2013 г. Срок действия разрешения продлен до 30.11.2018 г. разрешением на строительство от 01.08.2017 года № 10-RU10301000-319-5-2013

- Свидетельства 10-АБ 605841 о государственной регистрации права собственности на земельный участок, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Республики Карелия 17 октября 2013 года;

- Проектной декларации, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте, размещенной в сети «Интернет» на сайте Застройщика по адресу: slobodakvartira.ru. Проектная декларация может быть предоставлена для ознакомления в офисе (отделе продаж) Застройщика по адресу: г. Петрозаводск, ул. Казарменская, д.4.

Статья 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ

2.1. Объектом долевого строительства по Договору является жилая квартира (далее - «Квартира»), характеристики которой указаны в Описании Квартиры, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1), и Общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящие в состав этого Объекта.

Квартира в целях ее идентификации обозначается рамкой красного цвета на Плана Объекта долевого строительства, прилагаемого к Договору и являющегося его неотъемлемой частью (Приложение №3).

Участие Дольщика в долевом строительстве Объекта в размере обусловленной Договором Цены является основанием для возникновения (с момента государственной регистрации) права собственности Дольщика на полученную им Квартиру в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Состав Общего имущества в Объекте указан в разделе 16 проектной декларации.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте.

2.2. В случае существенных изменений элементов проекта строительства, повлекших изменение конфигурации Квартиры, расположение в Квартире инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Дольщика. Изменения элементов проекта строительства признаются Сторонами несущественными и допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений общая приведенная площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.2.3 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей приведенной площади Квартиры, установленной Сторонами на момент подписания Договора.

2.3. Общая приведенная площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь комнат, кухни, коридоров, ванн, санузлов, подсобных помещений Квартиры, плюс площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – **не позднее 31.03.2021** года при наличии полученного Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. С момента сдачи Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) Застройщик в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней направляет Дольщику письменное сообщение, содержащее информацию о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче; фактические размеры общей, общей приведенной и жилой площади Квартиры на основании данных технической инвентаризации (обмеров) с указанием площади балкона (при наличии), а также предупреждение Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Федеральным законом и п. 2.12 Договора.

Указанное в настоящем пункте сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре фактическому адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

2.6. Одновременно с уведомлением, указанным в п. 2.5. Договора, Застройщик направляет Дольщику уведомление о необходимости осмотра Квартиры и подписании Акта осмотра Квартиры. Уведомление направляется согласно п. 9.6 Договора. В случае обнаружения дефектов при осмотре Квартиры Стороны прописывают в Акте осмотра выявленные дефекты и согласовывают сроки их устранения, которые не могут превышать срок, указанный в п.2.4 Договора.

Дольщик обязуется приступить к осмотру Квартиры не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

После устранения согласованных Сторонами в Акте осмотра дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

2.7. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Квартиры (далее – «Передаточный акт») в определенные Застройщиком в письменном уведомлении Дольщику сроки в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. Договора при условии надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены договора, изложенных в статье 3 Договора.

- 2.8. Дольщик несет бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, с момента передачи Квартиры по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12 Договора.
- 2.9. Дольщик несет риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, с момента получения Квартиры по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.
- 2.10. Дольщик, получивший указанное в пункте 2.5 Договора сообщение от Застройщика, обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора, приступить к принятию Квартиры и подписать Передаточный акт не позднее срока, указанного в сообщении Застройщика.

Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного акта за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом. Наличие устранимых недостатков не освобождает Дольщика от обязанности по приемке Квартиры и подписания Передаточного акта.

- 2.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с пунктом 7.2. Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с пунктом 7.1. Договора. Отказ от передачи Квартиры Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.
- 2.12. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения определенного в сообщении срока окончания передачи Квартиры вправе составить односторонний Передаточный акт при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора.

При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Передаточного акта:

- 1) риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику,
- 2) обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом исполненными,
- 3) у Дольщика возникают обязанности, предусмотренные п. 5.3.9. Договора.

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Квартиры, по соглашению Сторон составляет ____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

Цена договора уплачивается Дольщиком денежными средствами или иным не противоречащим законодательству Российской Федерации способом.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, определяемой в соответствии с п. 2.3. Договора, на момент заключения Договора составляет ____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

- 3.2. Цена договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (в том числе по возврату кредитных и заемных денежных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стороны установили следующий порядок распределения денежных средств (по каждому из платежей по Договору), поступивших от Дольщика в счет уплаты Цены договора: 85 % от Цены Договора (Далее - "Целевые денежные средства"), подлежат использованию Застройщиком на строительство (создание) объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание); возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы; строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения или возмещения затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта; на возврат кредитных и заемных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта; на возмещение иных затрат, предусмотренных Федеральным законом;

и 15% от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь этим, используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату агентского вознаграждения организациям, оказывающим услуги по привлечению участников долевого строительства.

Стороны также установили, что временно не использованные Целевые денежные средства могут быть размещены Застройщиком на депозите с целью сохранения их от инфляционного обесценивания. По окончании строительства Объекта процентное соотношение распределения денежных средств может быть скорректировано Сторонами, что фиксируется Сторонами при подписании Передаточного акта.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой Целевых денежных средств и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта

(пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждения Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

3.3. На момент заключения Договора Цена договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и размера общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору.

Дольщик вносит определенную настоящим пунктом Договора сумму денежных средств с момента заключения Договора в соответствии с пунктом 8.1. Договора, путем внесения платежей в сроки, установленные в Графике уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору).

3.4. Окончательный размер Цены договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего Договора и фактического размера общей приведенной площади Квартиры на основании данных технической инвентаризации (обмеров), указанного в сообщении Застройщика.

3.5. В случае увеличения (уменьшения) фактической общей приведенной площади Квартиры на основании данных технической инвентаризации (обмеров) по окончании строительства против размеров общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Стороны с момента получения результатов обмеров и до подписания Передаточного акта составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

3.6. В случае увеличения по данным, полученных на основании данных технической инвентаризации (обмеров), фактических размеров общей приведенной площади Квартиры, против размеров общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Дольщик вносит денежные средства за увеличение общей приведенной площади Квартиры по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1. Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения Дополнительного соглашения, указанного в п.3.5. настоящего Договора.

3.7. В случае уменьшения по данным, полученных на основании данных технической инвентаризации (обмеров), фактических размеров общей приведенной площади Квартиры против размеров проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства за уменьшение общей приведенной площади Квартиры по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1 Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента приема Дольщиком Квартиры по Передаточному акту.

3.8. В Цену договора включена стоимость соответствующей доли в праве собственности на Общее имущество в Объекте.

3.9. Денежные средства по Договору перечисляются Дольщиком на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 10 Договора «Адреса и реквизиты Сторон».

При осуществлении платежей обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, номер договора, название договора, дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет исполнения настоящего Договора.

Статья 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Качество Квартиры должно соответствовать условиям, изложенным в Описании Квартиры (Приложение №1 к Договору), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта (в том числе Квартиры) проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок на использованные на Объекте и Объекте долевого строительства изделия, материалы, оборудование и т.п. составляет срок, установленный их фирмами изготовителями (поставщиками).

4.3. Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его 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) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

- 5.1.1. Организовать и производить финансирование за счет собственных и привлеченных денежных средств, в том числе полученных от Дольщика по Договору, всех работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, затрат на выполнение функций заказчика по строительству и функций технического надзора, затрат на привлечение и обслуживание заемных средств, услуг по реализации комплекса маркетинга и рекламы проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, консультантами, исполнителями услуг, государственными органами исполнительной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в реализации проекта по строительству Объекта.
 - 5.1.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с Разрешением на строительство Объекта, проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, на основании строительных норм, правил и требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти Российской Федерации.
 - 5.1.3. Направлять Дольщику письменные уведомления, сообщения и предупреждения в случаях и способами, определенными Договором и Федеральным законом.
 - 5.1.4. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру в срок, определенный в сообщении, указанном в пункте 2.5 Договора. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта.
 - 5.1.5. Обеспечить качество Квартиры в соответствии с пунктом 4.1. Договора.
 - 5.1.6. Обеспечить устранение обнаруженных в пределах гарантийного срока и обоснованных или доказанных в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора недостатков (дефектов) Квартиры.
 - 5.1.7. Осуществлять целевое использование денежных средств, уплачиваемых Дольщиком по Договору.
 - 5.1.8. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру или составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 2.12. Договора.
 - 5.1.9. Представить в уполномоченный регистрирующий орган в соответствии с действующими нормативными актами, регламентирующими процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, комплект документов по Объекту от Застройщика, необходимый и достаточный для оформления Дольщиком права собственности на полученную по Договору Квартиру, после надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены договора в соответствии с условиями, изложенными в ст. 3 Договора.
- Оказание услуг по государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру может быть осуществлено Застройщиком за отдельную плату по дополнительному соглашению с Дольщиком. Дольщик самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию его права собственности на Квартиру.

5.2. Застройщик вправе:

- 5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от передачи Квартиры Дольщику в соответствии с пунктом 2.11. Договора.
- 5.2.2. Составить односторонний Передаточный акт на Квартиру в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.
- 5.2.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно:
 - 5.2.3.1. в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора более трех раз в течение двенадцати месяцев;
 - 5.2.3.2. в случае просрочки внесения любого из платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора в течение более чем двух месяцев.
- 5.2.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.2.5. Досрочно исполнить обязанность по передаче Квартиры Дольщику с соблюдением условий передачи Квартиры, предусмотренных п. 2.5 настоящего Договора.
- 5.2.6. Если в соответствии с Федеральным законом и настоящим Договором Застройщик обязан перечислить денежные средства Дольщику (в том числе неустойки и проценты за пользование денежными средствами) и Дольщик не явится за получением таких денежных средств в установленный Федеральным законом срок, Застройщик перечисляет такие денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика (то есть любому нотариусу в г. Санкт-Петербурге) с возложением расходов по оплате услуг нотариуса на Дольщика. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику денежных сумм.
- 5.2.7. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру в срок, определенный в сообщении, направленном Застройщиком в соответствии с условиями п. 2.5 Договора.

5.3. Дольщик обязан:

- 5.3.1. Надлежащим образом и в полном объеме осуществить участие в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств в соответствии со ст. 3 Договора и Графиком уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору).

- 5.3.2. Приступить к принятию Квартиры в срок начала передачи и принятия Квартиры, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.5 Договора. Дольщик не вправе отказаться от досрочной передачи Квартиры Застройщиком согласно пункту 5.2.5. настоящего Договора.
 - 5.3.3. Подписать Передаточный акт в срок окончания передачи Квартиры, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.
 - 5.3.4. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, с момента, определенного в пункте 2.9. Договора.
 - 5.3.5. Нести бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте с момента, определенного в пункте 2.8. Договора.
 - 5.3.6. Использовать Квартиру в соответствии с ее назначением.
 - 5.3.7. До подписания Сторонами Передаточного акта не вселяться в Квартиру, в том числе не устанавливать другую входную дверь в Квартиру, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.
 - 5.3.8. До получения Квартиры по Передаточному акту не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц работ по перепланировке Квартиры и по переустройству находящегося в нем инженерного и другого оборудования без согласования с Застройщиком.
 - 5.3.9. Одновременно с подписанием Передаточного акта исполнить требуемые в соответствии с жилищным законодательством РФ обязанности по участию в надлежащей эксплуатации Объекта, в том числе совершить действия по оформлению правоотношений с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (Объектом).
 - 5.3.10. Дольщик вправе одновременно с подписанием настоящего Договора:
 - выдать представителям Застройщика доверенность на представление интересов Дольщика при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему,
 - предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора.
 - 5.3.11. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру.
- 5.4. Дольщик имеет право:
- 5.4.1. Знакомиться и получать информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, обязательную для представления Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.
 - 5.4.2. В любое время с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, уступить с согласия Застройщика право (требование) по Договору с соблюдением условий, описанных в пункте 8.3. Договора.
 - 5.4.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
 - 5.4.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру либо с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.
- 5.6. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п.3.2. настоящего Договора считаются оказанными с момента подписания Передаточного акта на Квартиру. Акт об оказании услуги подписывается Сторонами одновременно с Передаточным актом на Квартиру.
- 5.7. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 3 Договора, возмещения убытков и выплаты неустойки в соответствии с пунктами 7.1. и 7.2. Договора и подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру.

Статья 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 6.1. Исполнение предусмотренных Федеральным законом обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом указанного в разделе Договора «Термины и определения» земельного участка и строящегося на этом земельном участке Объекта в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

Статья 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом или Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 7.2. В случае нарушения установленных Графиком уплаты Цены договора сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа (в отношении любого из платежей) за каждый день просрочки.
- 7.3. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Дольщик сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по Договору.

Статья 8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

- 8.1. Договор подписывается уполномоченными представителями Сторон с приложением оттиска(ов) круглых печатей Сторон (для юридических лиц) и вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Республики Карелия, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».
- 8.2. Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в самом Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 8.1. Договора либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством РФ, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплату неустойки или взыскания иных убытков.
- 8.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается после завершения расчетов в соответствии с разделом 3 Договора и Приложением № 2 к Договору, а также погашения суммы неустойки (пени) по пункту 7.2 Договора в полном объеме и/или одновременно с переводом долга, в том числе по пунктам 3.3., 3.5. и 7.2. Договора, на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартиры либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.

Уступка прав требований по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»
- 8.4. Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в пунктах 5.3.1, 5.5. и 5.6. Договора.
- 8.5. Договор может быть расторгнут (прекращен) в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соответствующего соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 8.1. Договора.
- 8.6. Любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных Федеральным законом. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, определенным в пункте 9.6 Договора.
- 8.7. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 8.8. В случае расторжения Договора возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим Договором.

Статья 9. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями и органами, обеспечивающими и осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.
- 9.2. Стороны должны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтовых адресов, e-mail, по которым с ними осуществляется связь, в т.ч. отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в течение 10-ти календарных дней с момента возникновения такого изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не исполнившая указанную обязанность, несет риск возникновения связанных с этим неблагоприятных последствий.

- 9.3. Дольщик уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на земельном участке, на котором осуществляется строительство, до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.
- 9.4. Договор заключен в процессе обычной хозяйственной деятельности Застройщика.
При этом решений органов управления, кроме единоличных исполнительных органов, Застройщика об одобрении Договора не требуется.
- 9.5. Споры по Договору решаются в установленном законом порядке с применением норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации.
- 9.6. Все уведомления Сторон происходят в письменной форме:
- заказным письмом с уведомлением;
- доставлены курьером по адресам, указанным в статье 10 Договора «Адреса и реквизиты сторон», и вручены лично или уполномоченным представителям сторон;
- вручены лично под роспись в офисе Застройщика;
Днем получения уведомления является:
- день его передачи Стороне лично либо уполномоченному представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.
Сообщения по Договору влекут гражданско-правовые последствия для стороны, которой они направлены (далее - адресат), с момента доставки данных сообщений стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в том случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Сообщения считаются доставленными, если они:
- поступили адресату, но по зависящим от него обстоятельствам не были вручены или адресат не ознакомился с ними;
- доставлены по адресу, приведенному в ЕГРЮЛ или указанному самим адресатом (даже если он не находится по такому адресу).
- 9.7. Договор составлен в __ (___) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для регистрирующего органа.
- 9.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:
1) Описание Квартиры (Приложение № 1).
2) График уплаты Цены договора (Приложение № 2).
3) План Объекта долевого строительства (Приложение № 3).
4) Порядок и правила выполнения Дольщиком отделочных работ (Приложение № 4).

Статья 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

От Застройщика:

Дольщик:

ООО «ЖК Александровский»

Место нахождения и почтовый адрес: 195067, Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, д.27, корп.2
ИНН 7806488227 КПП 780601001
ОГРН 1127847540150
Р/счет № 40702810210000008718
Ф.ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ г.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
БИК 044030704
Кор\счет № 30101810200000000704
E-mail: amfilatova@okhta.com

Почтовый адрес Дольщика для направления юридически значимых сообщений:
Телефон для связи:

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика

Представитель по доверенности

_____/Филатова А.М./

М.п.

От Дольщика:

_____ //

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

1. Местонахождение Объекта (строительный адрес):
Республика Карелия, город Петрозаводск, территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинина и рекой Лососинкой (Жилой комплекс «Александровский»), многоквартирный жилой дом, состоящий из трех корпусов («Западный», «Южный», «Восточный»), 3 этап строительства, корпус Восточный.
2. Тип Квартиры: _____. Назначение Квартиры: жилое.
3. Этаж (___).
4. Секция (___).
5. Количество балконов: _____.
6. Общая площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3: - кв.м
7. Площадь Квартиры без учета балкона: __ кв. м. по проекту.
8. Общая приведенная площадь Квартиры с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом: ____ кв. м.
9. Жилая площадь ____ кв.м.
10. Помещения вспомогательного использования: кухня __ кв.м, коридор __ кв.м, санузел __ кв.м.
11. Условная нумерация: секция № (___), этаж __ (___), условный № __, в строительных осях _____. Номер Квартиры, указанный в настоящем Договоре и Приложениях к нему, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.
12. Квартира в целях её идентификации обозначается рамкой красного цвета на Плане Объекта долевого строительства, прилагаемого к Договору и являющегося его неотъемлемой частью (Приложение №3 к Договору).
13. Квартира передается Дольщику по Передаточному акту без отделки, без установки межкомнатных дверей и санфаянса, со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:
 - счетчики потребления холодной и горячей воды;
 - счетчик потребления электрической энергии;
 - счетчик потребления тепловой энергии;
 - стальные панельные радиаторы отопления;
 - квартирный электрический щиток, розетки и выключатели;
 - перегородки и стены выровнены под штукатурку;
 - на полу – цементная стяжка;
 - окна и балконные двери - блоки из металлопластиковых профилей с заполнением двухкамерными стеклопакетами.
 - остекление балконов – алюминиевая система с одинарным остеклением;
 - датчики автоматической пожарной сигнализации;
 - дверь входная металлическая с врезным замком и комплектом ключей.

Общая приведенная площадь Квартиры, адрес и номер Квартиры подлежат уточнению в соответствии с данными, полученными по результатам данных технической инвентаризации (обмеров).

От Застройщика

Представитель по доверенности

_____/Филатова А.М./

М.п.

От Дольщика:

_____ //

ГРАФИК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

<i>Срок внесения платежа</i>	<i>Сумма платежа (в руб.)</i>	<i>Комментарии</i>
Итого:		

От Застройщика
Представитель по доверенности
_____/Филатова А.М./
М.п.

От Дольщика:
_____ //

к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ___/ВК от ___/___/2018г.

План Объекта долевого строительства
Многоквартирный жилой дом, Республика Карелия, город Петрозаводск, территория зоны общественно-делового и культурного центра городского значения, ограниченная улицами Казарменской, Калинина и рекой Лососинкой (3 этап строительства, Восточный корпус)

Количество этажей:5-6
Общая площадь дома: 10879,78 кв.м
Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпичи)
Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон
Класс энергоэффективности: А++ (очень высокий)
Сейсмостойкость: не определяется согласно СП 14.13330.2014

Восточный корпус. Подъезд (секция):. Этаж: .

Объект долевого строительства:
-комнатная Квартира, условный № . Восточный корпус. Подъезд (секция): . Этаж: . В осях.

ОБЩАЯ ПРИВЕДЕННАЯ ПЛОЩАДЬ ___ кв. м
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ___ кв. м, в том числе площадь комнат ___ кв.м.
КОЛИЧЕСТВО И ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м
1	Кухня	
2	Санузел	
3	Коридор	

КОЛИЧЕСТВО БАЛКОНОВ: ___ ПЛОЩАДЬ БАЛКОНОВ: _-___ кв.м.

От Застройщика
Представитель по доверенности
_____/Филатова А.М./
М.п.

От Дольщика:
_____/ /

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.
Лица, привлекаемые Дольщиком для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованному с Застройщиком списку. При этом Дольщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.
При нарушении привлеченными Дольщиком лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.
Дольщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Дольщиком лицами владельцам иных объектов долевого строительства.
Дольщик и (или) привлеченные им лица обязаны:
 - производить работы в указанные в пункте 2 часы;
 - соблюдать тишину в обеденный перерыв, нерабочее и ночное время;
 - не причинять беспокойства иным собственникам объектов долевого строительства;
 - предварительно согласовывать с управляющим домом (иными уполномоченными лицами) доставку в Квартиру оборудования и строительных материалов (далее - стройматериалы) или вывоз из Квартиры строительного мусора;
 - производить ежедневную уборку строительного мусора из Квартиры. При этом строительный мусор складывается Дольщиком в строго отведенном для этого месте.
 - осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта.
 - соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.
2. Время проведения отделочных работ в рабочие дни: с 9.00 час. до 21.00 час. В выходные и праздничные дни работы проводятся не должны.
3. Дольщик выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т.п.).
4. Любые работы по отделке, переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в настоящем Приложении, могут проводиться только после оформления права собственности Дольщика на Квартиру
5. Дольщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае, если допущенные Дольщиком нарушения, связанные с перепланировкой Квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

От Застройщика
Представитель по доверенности
_____/Филатова А.М./
М.п.

От Дольщика:
_____ //