

ООО «ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС»

Договор № ____-2018-ОК4

участия в долевом строительстве жилого комплекса
«Образцовый квартал 4»
по адресу: г. Санкт – Петербург, поселок Шушары, Пулковское,
участок 572

«__» _____ 2018г.

Город Санкт-Петербург

**Договор № _____-2018-ОК4
участия в долевом строительстве**

г. Санкт – Петербург

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Терминал-Ресурс», ОГРН 1147847391834, ИНН 7820338713, расположенное по адресу: 196140, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Кокколевская (Пулковское), д.1, лит.А, пом. 24-Н, комн. 1.71, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Мурашева Виктора Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и **гражданин(ка) Российской Федерации** _____, пол ____, _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **г. Санкт – Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 572**, жилой комплекс, состоящий из 3-х многоквартирных жилых домов (далее по тексту – **Объект**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику жилое помещение (далее по тексту – **Квартиру**), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.

1.2. Квартира, подлежащая передаче Дольщику, имеет следующие характеристики:

1.2.1.	Строительный номер жилого многоквартирного дома		
1.2.2.	Условный номер Квартиры		
1.2.3.	Назначение	Жилое	
1.2.4.	Этаж		
1.2.5.	Номер подъезда		
1.2.6.	Проектная площадь квартиры, кв.м.		
1.2.7.	Количество комнат		
1.2.8.	Проектная площадь комнат: Условный номер комнаты/площадь, кв.м	Комната	
1.2.9.	Проектная площадь помещений вспомогательного использования: наименование помещения/площадь, кв.м ((площадь балкона/лоджии указана без понижающего коэффициента, не входит в общую площадь квартиры)	Кухня Коридор Совмещенный санузел Балкон/Лоджия	
1.2.10	Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м		

Указанные проектные площади, номер квартиры являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства технического паспорта на Объект.

Проектная площадь Квартиры – сумма площадей всех жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, без учета лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров.

Общая приведенная площадь Квартиры - сумма общей проектной площади Квартиры и площади балконов с понижающим коэффициентом 0,3 и площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

1.2.11. Расположение многоквартирных жилых домов Объекта и строительные номера многоквартирных жилых домов Объекта указаны на плане расположения многоквартирных жилых домов Объекта, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.2.12. План Квартиры, включающий ее описание и местоположение в многоквартирном жилом доме, отражен на платеж этажа многоквартирного жилого дома 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

1.2.13. Техническое описание Квартиры, указанной в п. 1.2. данного Договора, указано в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.2.14. После завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, номер Квартиры, окончательная ее планировка, окончательные размеры Квартиры определяются на основании сведений, содержащихся в Ведомости помещений и их площадей, а также поэтажного плана, составленных в отношении Объекта (его части).

1.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Дольщик за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Также у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта.

1.4. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.4.1. Разрешение на строительство, выданное Застройщику Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 16 ноября 2015 года № 78-016-0386-2015;

1.4.2. Запись регистрации № 78-78/006-78/085-035/2015-30/2 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19 ноября 2015 года о регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 78:42:1850206:88, по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 572, площадью 18406 кв.м, на котором осуществляется строительство Объекта;

1.4.3. Проектная декларация, утвержденная Застройщиком и опубликованная на сайте www.devcent.ru.

1.4.4. Заключение № 136/2018 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга 22 февраля 2018 года.

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 Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2. Сроки строительства. Порядок передачи Квартиры. Качество Квартиры и Объекта.

2.1. Застройщик намерен осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в четвертом квартале 2020 года. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.

2.2. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 01 июня 2021 года. Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не имеет права отказаться от досрочной приемки Квартиры. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является его неотъемлемой частью.

2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия квартиры по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.4. Дольщик принимает от Застройщика указанную в п. 1.2. настоящего Договора Квартиру в соответствии с нижеследующим порядком:

2.4.1. Застройщик письменно, не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении (по адресу, указанному в настоящем Договоре), уведомляет Дольщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и готовности передать Квартиру;

2.4.2. Дольщик в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществляет осмотр Квартиры. При отсутствии у Дольщика замечаний он подписывает Акт приема-передачи Квартиры;

2.4.3. Дольщик до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее по тексту – Акт о несоответствии) и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте о несоответствии.

Дольщик (в соответствии с положениями ст. 720 ГК РФ) лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

2.4.4. В случае неявки Дольщика в предусмотренный уведомлением Застройщика (п.п. 2.4.2. настоящего Договора) срок для осуществления осмотра Квартиры, Квартира признается принятой Дольщиком без претензий на 30 (тридцатый) календарный день со дня наступления срока, предусмотренного уведомлением Застройщика (п.п. 2.4.2. настоящего Договора). При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Дольщику;

2.5. Застройщик обязан осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

2.6. Стороны признают, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта и Квартиры в целом СНИП, ТСН и Проекту согласно законодательству.

2.7. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику.

2.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

2.9. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры: двери, фурнитуру, окна, трубы, электропроводку и тому подобное, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

2.10. Дольщик обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работ, которые затрагивают фасад Объекта и/или его элементы, влекущие изменение архитектурного облика.

Независимо от регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, работы по перепланировке могут выполняться только при наличии согласованного в установленном порядке проекта перепланировки.

2.11. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНИП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Квартиры и/или площадь балкона/лоджии могут отличаться от площадей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора. Стороны признают, что изменение приведенной площади Квартиры в пределах 5% проектной площади не является нарушением условий настоящего Договора, а также существенным нарушением требований к качеству Квартиры. При этом изменение приведенной площади Квартиры учитывается для определения Цены договора в порядке п.п. 3.5. и 3.6. настоящего Договора.

Фактическая площадь Квартиры определяется на основании проводимого первичного технического учета и/или технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

2.12. Стороны признают, что изменение отделки мест общего пользования Объекта не является существенным нарушением требований к качеству Объекта.

2.13. Стороны признают, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Объекте

и/или Квартире при условии их согласования с соответствующими государственными и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в том числе:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и/или технической инвентаризации и/или кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

3. Цена Договора

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для возмещения затрат на строительство (создание) Объекта и оплаты услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора и сроки оплаты определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

По соглашению Сторон Застройщик и Дольщик могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

3.3. Обязательства Дольщика перед Застройщиком по оплате Цены считаются исполненными в размере перечисленных денежных средств с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в главе 10 настоящего Договора.

3.4. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

3.5. В случае, если фактическая площадь Квартиры превысит приведенную площадь Квартиры, указанной в п.1.2.10 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м, Дольщик доплачивает Застройщику недостающую сумму до даты подписания Акта приема-передачи исходя из следующей формулы: Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, / (разделить) на приведенную площадь Квартиры, указанную в п.1.2.10. Договора * (умножить) на разницу в квадратных метрах между приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.2.10. Договора, и фактической приведенной общей площадью Квартиры

3.6. В случае, если фактическая площадь Квартиры будет меньше приведенной площади, указанной в п. 1.2.10. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в течение одного календарного месяца с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий настоящего Договора, исходя из формулы, указанной в п.3.5. настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик по письменному запросу Дольщика информирует его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принять Квартиру в порядке, предусмотренном главой 2 настоящего Договора.

4.1.4. Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном главой 2 настоящего Договора.

4.1.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу нотариально удостоверенной копии и/или оригинала разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме.

4.1.7. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.2. Права и обязанности Дольщика:

4.2.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Приложением № 4 к настоящему Договору.

4.2.2. Дольщик обязан принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном главой 2 настоящего Договора.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.4. Дольщик обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора передать 2 (два) экземпляра Договора Застройщику для его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также необходимые для такой регистрации документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя, указанного Застройщиком (в случае, если он поручает осуществление действий по регистрации настоящего Договора Застройщику), оригинал платежного поручения об уплате государственной пошлины (с отметкой о перечислении в бюджет в случае, если оплата произведена безналичным переводом), уведомление исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с положениями Приложения № 4 к настоящему Договору.

4.2.5. Дольщик обязан в срок не позднее 4 (четырёх) месяцев с момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи, совершить все фактические и юридические действия, направленные на регистрацию его права собственности на Квартиру.

4.2.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

5. Ответственность Сторон

5.1. При нарушении Дольщиком сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении данного Договора в порядке, установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

5.3. В случае нарушения предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора срока передачи Объекта Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта и/или Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта и/или Квартиры 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 и/или Квартиры 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 и/или Квартиры 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.

5.6. В силу статей 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (далее – «Закон»), права на земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона 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.

5.7. Предъявленные Застройщиком Дольщику требования об уплате неустойки (пени, штрафы), предусмотренные настоящим Договором, должны быть оплачены Дольщиком до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.8. В случае нарушения Дольщиком срока, установленного п. 4.2.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день предъявления требования, от Цены Договора за каждый день просрочки до момента подачи документов Дольщиком на регистрацию. Также Застройщик вправе требовать возмещения убытков, вызванных необходимостью нести бремя содержания земельного участка, на котором будет расположен вновь построенный Объект, если выявится невозможность прекращения права Застройщика на земельный участок по причине не регистрации Дольщиком права собственности на Квартиру в Объекте.

5.9. Стороны несут ответственность также в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ

6. Действие и расторжение Договора

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт – Петербургу, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2. Стороны обязуются осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания при условии получения Застройщиком уведомления об открытии аккредитива в соответствии с положениями Приложения № 4 к настоящему Договору.

6.3. В случае, если настоящий Договор не передан на регистрацию в срок, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора по вине Дольщика, и в том числе вследствие его бездействия (п. 4.2.4.), обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, будут считаться прекращенными без 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. 1.2. настоящего Договора, с любым третьим лицом. При этом Застройщик имеет право потребовать возмещения Дольщиком причиненных убытков в размере 30000 (тридцать тысяч) рублей.

6.4. Дольщик вправе до передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия данного заявления Застройщиком, последний вправе установить условием расторжения настоящего Договора право Застройщика удержать из подлежащей возврату Дольщику внесенной им ранее части цены Договора отступное (ст. 409 Гражданского кодекса РФ) в размере не более 10% от Цены Договора, но в любом случае не более суммы, фактически уплаченной к моменту расторжения настоящего Договора. Оставшиеся денежные средства подлежат возврату в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения настоящего Договора.

6.5. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в настоящем Договоре, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части сроков передачи Квартиры пропорционально срокам окончания строительства.

Руководствуясь ч. 2 ст. 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к

соглашению, что отсутствие письменных возражений Дольщика, направленных Застройщику заказным письмом с уведомлением с описью вложения, в течение одной календарной недели с момента получения уведомления 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.

6.6. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.7. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

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

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

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, то есть событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

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

8. Прочие условия.

8.1. По окончании строительства Объекта, в целях его нормальной эксплуатации, Дольщику будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Объект организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Объекта).

8.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Квартиры во введенном в эксплуатацию Объекте оплачиваются Дольщиком на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Объект организацией с момента принятия Дольщиком от Застройщика Квартиры, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Объекта, независимо от момента начала использования Квартиры и от факта регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

8.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

8.4. Дольщик подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, об Объекте, о проектных характеристиках Объекта и Квартиры в полном объеме.

8.5. Дольщик подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией, опубликованной на сайте www.devcent.ru и подтверждает, что опубликование на сайте www.devcent.ru изменений к проектной декларации является надлежащим направлением юридически значимого сообщения в порядке п. 2 ст. 165 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.6. Дольщик подтверждает, что он уведомлен о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, находится в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, КПП 783501001) на основании договора об ипотеке от 01.02.2018г. № 0148-18-001354-1, номер государственной регистрации: 78:42:1850206:88-78/006/2018-1 от 20.02.2018г.

8.7. Дольщик на основании п. 6 ст. 9 Федерального Закона РФ № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение), использование, распространение (передачу, обезличивание, блокировку и уничтожение), а также осуществление любых иных действий с его персональными данными (включая полученные от него и/или от любых третьих лиц) с учетом действующего законодательства (ФИО, год, месяц, дата и место рождения, адрес, телефон, семейное, социальное положение, имущественное положение, образование, профессия, место работы, состояние здоровья и другую информацию) с целью заключения с Застройщиком настоящего Договора, последующей передачей в собственность Дольщика построенной Застройщиком Квартиры, государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика или других лиц, предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах. Дольщик подтверждает своё согласие на предоставление и обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных», а также предоставление информации, включая персональные данные, третьим лицам в связи с вышеуказанными целями, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства.

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором. При этом Застройщик хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

8.9. Дольщик подтверждает, что он ознакомлен с тем, что часть земельного участка площадью 81 кв.м. передана в аренду АО «Санкт-Петербургские электрические сети» для размещения и эксплуатации блочной комплектной распределительной трансформаторной подстанции (БКТП № 5) и не будет являться общим имуществом.

Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что он уведомлен о возможной необходимости раздела земельного участка, указанного в п. 1.4.2. настоящего Договора, залогодержателем которого является Дольщик на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику на межевание и раздел земельного участка площадью 18406 кв.м. с кадастровым номером 78:42:1850206:88, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 572, путем выдела из него земельного участка ориентировочно площадью 81 кв.м для формирования имущества, входящего в состав Объекта и переходящего в общую долевую собственность собственников помещений Объекта. Раздел земельного участка будет производиться лицензированной геодезической организацией в соответствии с градостроительными нормами и требованиями Закона «О государственном кадастре в РФ» в любой момент времени по усмотрению Застройщика как до передачи Квартиры Дольщику, так и после передачи Квартиры Застройщиком Дольщику.

9. Заключительные положения

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами путем переговоров. При неурегулировании спора путем переговоров, Стороны обращаются в суд в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

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

исполнение обязательств. Риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

9.5. Все письма, уведомления и сообщения (далее – Корреспонденция) в рамках настоящего Договора должны направляться в письменной форме. Корреспонденция будет считаться направленной надлежащим образом, если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлена лично по адресам Сторон, указанным в главе 10 настоящего Договора. При этом Стороны условились о том, что наряду с письменной формой допускается обмен Корреспонденцией с использованием факсимильной и электронной связи.

9.6. Корреспонденция считается полученной:

- в случае личной доставки – на дату вручения, указанную на копии уведомления или (сообщения) получившим ее лицом;

- в случае направления заказным письмом – в день, указанный на штемпеле почтового отделения получателя корреспонденции, но не позднее, чем по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты отправки, указанной в почтовой квитанции или реестре почтовых отправлений;

- в случае направления курьерской почтой – на дату доставки, указанную в документах курьерской службы;

- при использовании электронной связи - в день отправления сообщения электронной почты при условии подтверждения получения в тот же день путем ответа на электронное сообщение (с приложением копии сообщения) с пометкой «получено» и указанием даты получения.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт – Петербургу.

9.9. Приложением к настоящему Договору являются:

9.9.1. Приложение № 1: План расположения многоквартирных жилых домов Объекта.

9.9.2. Приложение № 2: План расположения Квартиры на этаже многоквартирного жилого дома.

9.9.3. Приложение № 3: Описание технического состояния Квартиры.

9.9.4. Приложение № 4: Цена договора и порядок оплаты цены договора.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «Терминал-Ресурс»

Дольщик:

ОГРН 1147847391834

ИНН 7820338713 КПП 782001001

196140, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары,

ул. Кокколевская (Пулковское), д.1, лит.А,

пом. 24-Н, комн. 1.71

р/с 40702810690480001385

Дополнительный офис «Гаванский»

ПАО «Банк Санкт-Петербург»

г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

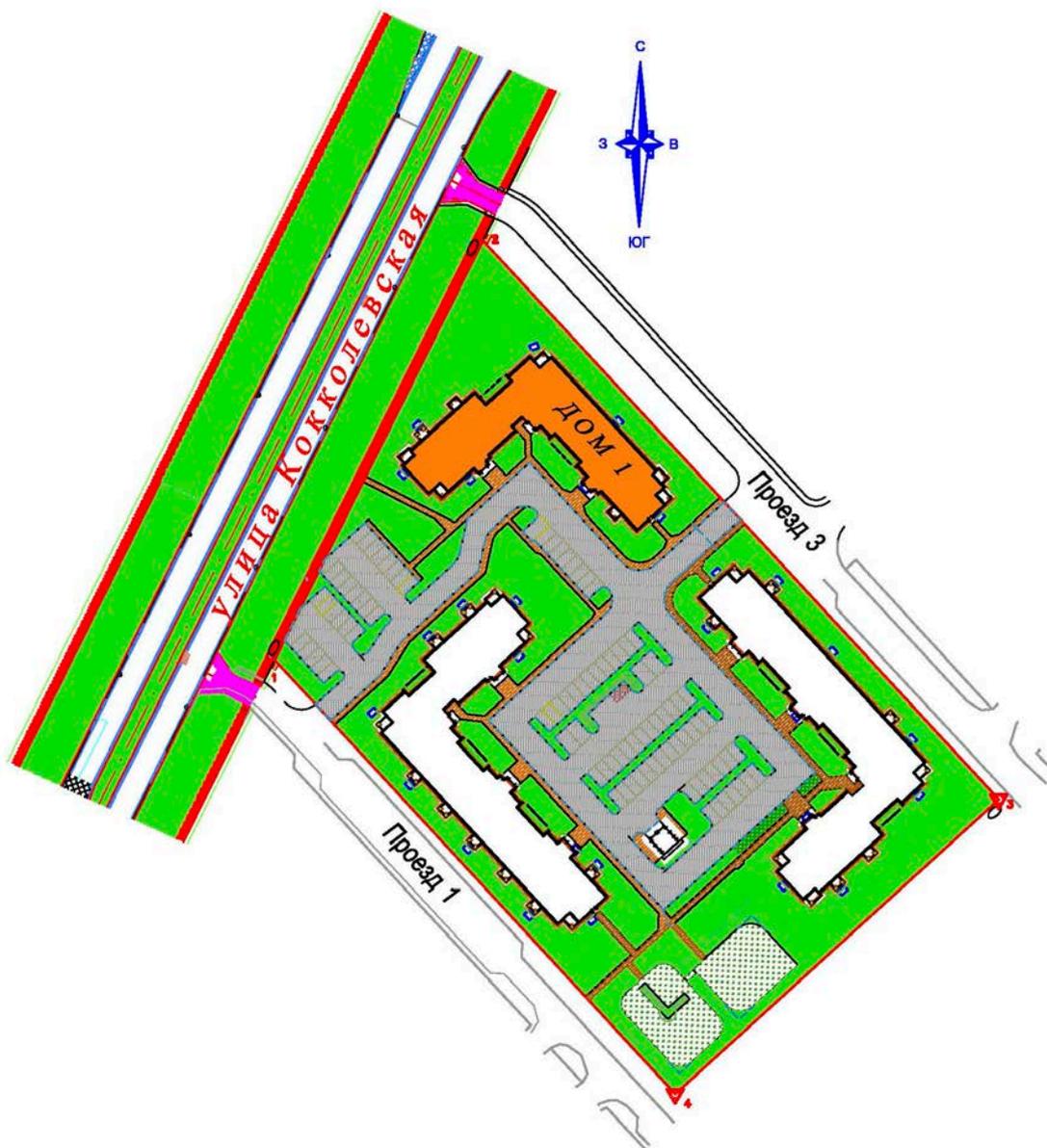
тел: +7 812 611 09 32; +7 812 425 49 60

e-mail: office@devcent.ru

Генеральный директор

_____ Мурашев В.А.

**План
расположения многоквартирных жилых домов Объекта**



Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Терминал-Ресурс»

_____ Мурашев В.А.

Дольщик:

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве № ____-2018-ОК4 от ____ 2018 года

План
расположения Квартиры на этаже многоквартирного жилого дома ____

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Терминал-Ресурс»

_____ **Мурашев В.А.**

Дольщик:

Настоящим Стороны договорились, что Застройщик передает Дольщику Квартиру со следующими характеристиками:

1. Общие характеристики многоквартирного жилого дома № 1:

1.1.	Вид:	многоквартирный жилой дом №
1.2.	Этажность	6 (в том числе 1 подземный)
1.3.	Общая площадь	
1.4.	Материал наружных стен и каркаса дома:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки)
1.5.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
1.6.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
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 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779)

2. Общие характеристики Квартиры

2.1.	Строительный номер жилого многоквартирного дома	
2.2.	Условный номер Квартиры	
2.3.	Назначение	Жилое
2.4.	Этаж	
2.5.	Номер подъезда	
2.6.	Проектная площадь квартиры, кв.м.	
2.7.	Количество комнат	
2.8.	Проектная площадь комнат: Условный номер комнаты/площадь, кв.м	Комната
2.9.	Проектная площадь помещений вспомогательного использования: наименование помещения/площадь, кв.м ((площадь балкона/лоджии указана без понижающего коэффициента, не входит в общую площадь квартиры)	Кухня Коридор Совмещенный санузел Балкон/Лоджия
2.10.	Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м	

3. Перечень работ по внутренней отделке Квартиры

№	Перечень работ	Выполняется да/нет
3.1.	Подготовка под отделку (окраску) потолков	нет
3.2.	Подготовка под отделку межквартирных, межкомнатных стен и перегородок	нет
3.3.	Внутренняя поверхность кирпичной наружной стены оштукатурена	да
3.4.	Подготовка цементно – песчаного основания для устройства самовыравнивающегося пола	да
3.5.	Пол и потолок балконов и лоджий - монолитный железобетон	да
3.6.	Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле	да
3.7.	Облицовка керамической плиткой стен в ванной и санузле	нет
3.8.	Установка полотенцесушителя	нет

3.9.	Установка ванны	нет
3.10.	Установка унитаза с бачком	нет
3.11.	Установка раковины	нет
3.12.	Установка входного дверного блока (металлический с замком)	да
3.13.	Установка внутренних дверных блоков	нет
3.14.	Установка оконных блоков (металлопластиковые окна с двухкамерным теплопакетом) В предусмотренных проектом помещениях, оконные блоки имеют встроенные приточно-вентиляционные клапаны	да
3.15.	Установка балконных дверей (металлопластиковые балконные блоки с двухкамерным теплопакетом)	да
3.16.	Установка подоконных досок и монтаж (отделка) оконных откосов	нет
3.17.	Остекление лоджии (балкона) алюминиевая свето-прозрачная конструкция с холодным остеклением	да
3.18.	Прокладка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в санузлы квартиры	да
3.19.	Прокладка стояков канализации	да
3.20.	Разводка по квартире трубопроводов холодной, горячей воды и канализации	нет
3.21.	Установка на лестничной площадке запорного крана на трубопроводах холодного и горячего водоснабжения	да
3.22.	Установка на лестничной площадке приборов учета расхода горячей и холодной воды	да
3.23.	Устройство водяного тёплого пола с установкой коллекторов разводки отопления по комнатам	да
3.24.	Установка покомнатных термостатов и автоматики для поддержания температуры	да
3.25.	Внутренняя электрическая проводка с установкой розеток, выключателей и выводами проводов для освещения, а также розетка для электроплиты	да
3.26.	Установка двухтарифного электросчетчика на лестничной площадке	да
3.27.	Установка автономных пожарных извещателей	да
3.28.	Подключение телевизионной антенны, телефона, интернета от щитка на лестничной площадке по проложенной к квартире трубе	нет
3.29.	Установка электроплиты	нет
3.30.	Установка кухонной мойки со смесителем воды	нет

4. Общие требования к работам:

Отделочные работы выполняются в соответствии со СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия, МДС 12-30.2006 Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ.

Требования к оштукатуренным поверхностям – для простой штукатурки.

Требования к бетонным поверхностям конструкций – категория А7 СП 70.13330.2012 «несущие и ограждающие конструкции».

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Терминал-Ресурс»

Дольщик:

_____ **Мурашев В.А.**

Цена Договора и порядок оплаты Цены Договора

1. Стороны договорились, что Цена Договора составляет сумму в размере _____.
2. Цена Договора подлежит оплате в следующем порядке:
 - 2.1. В течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания настоящего Договора Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на сумму _____ рублей 00 копеек на следующих условиях:

Вид аккредитива	Покрытый безотзывный
Плательщик	ФИО, паспорт, ИНН
Банк Плательщика (Исполняющий банк)	ПАО «Банк «Санкт-Петербург» 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А ИНН 7831000027 КПП 783501001 ОГРН 1027800000140 БИК 044030790 В том числе любой его филиал
Получатель:	ООО «Терминал-Ресурс» ОГРН 1147847391834 ИНН 7820338713 КПП 782001001 р/с 40702810690480001385 в дополнительном офисе «Гаванский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 3010181090000000790 БИК 044030790
Банк Получателя	ПАО «Банк «Санкт-Петербург» 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А ИНН 7831000027 КПП 783501001 ОГРН 1027800000140 БИК 044030790 В том числе любой его филиал
Срок действия аккредитива	Три месяца
Условия раскрытия аккредитива	Предоставление оригинала, или нотариально заверенной копии, или заверенной Застройщиком копии настоящего Договора участия в долевом строительстве № ____-2018-ОК4, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве № ____-2018-ОК4.

Расходы, связанные с открытием аккредитива, оплачивает Дольщик. Расходы, связанные с раскрытием аккредитива, оплачивает Застройщик

- 2.2. Днем открытия аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива на условиях, предусмотренных п.2.1. настоящего Приложения, в адрес Застройщика.
Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с п.2.1. настоящего Приложения, по причинам, вызванным действиями Дольщика, Дольщик будет обязан внести часть Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Приложения путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в главе 10 Договора, в срок не позднее 1 (одной) недели с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.
- 2.3. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в тождестве документов, предоставляемых для исполнения аккредитива, Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

3. Положения пункта 2.1. настоящего Приложения, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Приложении и Договоре, рассматриваются Сторонами, как включенное 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 участия в долевом строительстве. Положения п.2.1. настоящего Приложения рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положения Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчетах 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 участия в долевом строительстве, согласно пункту 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.
4. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлён платеж в течение 1 (одного) месяца.

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Терминал-Ресурс»

Дольщик:

_____ **Мурашев В.А.**
