

ДОГОВОР № _____ КЗ-ПО

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземным гаражом и детским дошкольным учреждением по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Типанова, дом 25, литера А

Санкт-Петербург

«___» _____ 201__г.

Общество с ограниченной ответственностью «БалтИнвестСтрой», ИНН 7801180990, КПП 781301001, зарегистрировано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20 апреля 2001г. свидетельство о государственной регистрации №140747, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 03 октября 2002 года за Основным государственным регистрационным номером 1027800518470, расположенное по адресу: 197198, г.Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С, в лице Генерального директора Калининой Валентины Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и

Гражданин Российской Федерации _____, «___» _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, семейное положение: _____, паспорт _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 **«Объект»** - создаваемое недвижимое имущество – «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, подземным гаражом и детским дошкольным учреждением по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Типанова, дом 25, литера А.

1.2 **«Земельный участок»** - земельный участок с кадастровым номером **78:14:0764501:17**, площадью **9870** кв.м., принадлежит Застройщику на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 15.03.2017 г. (далее – «Договор купли-продажи»).

1.3 **«Федеральный закон №214-ФЗ»** - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство №78-011-0265-2015 от 03.07.2015г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в сети «Интернет» на сайте www.rsti-bis.ru, и Договора купли-продажи.

1.4 **«Квартира»** - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, указанный в настоящем Договоре.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – до 30 декабря 2018г.

2.2 Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее 30 марта 2019 г. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3 План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Основные характеристики Квартиры:

| | |
|------------------|--|
| Этаж | |
| Строительные оси | |

| | |
|---|-----------------|
| Условный номер | |
| Назначение Квартиры | жилое помещение |
| Количество комнат | |
| Площадь комнат (кв.м.) | |
| Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.) | |
| Жилая площадь Квартиры (кв.м.) | |
| Количество помещений вспомогательного использования | |
| Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.): | |
| Кухня | |
| Коридор | |
| Гардеробная | |
| Ванная | |
| Туалет | |
| Совмещенный санузел | |
| Наличие и количество балконов (лоджий, террас) | |
| Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.) | |

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными. Фактическая общая площадь Квартиры определяется по результатам кадастровых работ, выполненных уполномоченным лицом (далее – «обмеры ПИБ»).

Стороны согласовали, что фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ в пределах 5 (пяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Стороны согласовали, что изменение наименования лоджии/балкона/террасы по результатам обмеров ПИБ не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

В процессе строительства Объекта допустимы изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения площади других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры). Изменения характеристик Квартиры признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением состава общего имущества Объекта, мест расположения инженерных сетей, изменением элементов фасада, отделки, декора, проекта благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте и в Квартире без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также отображения таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4 Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартиры, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5 Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3 ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1 Цена договора составляет _____ (_____) руб. 00 коп., включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и определяется как разница между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача Квартиры Дольщику, которая оформляется Актом приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч.1 ст.5 и ч.ч.1,2 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.2 Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае отклонения фактической площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), определенной по результатам обмеров ПИБ, от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п.2.3 Договора.

В указанном случае Цена договора соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение выявленной по результатам обмера разницы на условную цену одного квадратного метра, равную _____ (_____) руб. 00 коп.

Стороны договорились, что Цена договора не изменяется, если разница между фактической и проектной площадью Квартиры составила менее 0,5 кв.м.

3.3 В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика за счет собственных средств.

3.4 В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику не позднее 5 (пять) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.5 Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена по соглашению Сторон, в том числе – в случае, если Дольщик намерен досрочно произвести полную оплату Цены договора, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4 ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Оплата Цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (или по соглашению Сторон иными способами, не запрещенными действующим законодательством) в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. **Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).**

4.2 Стороны согласовали, что если на момент подписания Акта приемки-передачи Квартиры Цена договора оплачена Дольщиком не полностью, то в Акте приемки-передачи указывается остаток непоплаченной части Цены договора, а также указывается на то, что соответствующий Акт не является основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

В случае, если Дольщик выразит намерение зарегистрировать свое право собственности на Квартиру до момента полной оплаты Цены договора, Стороны вправе заключить соглашение о замене первоначального обязательства (обязательства по оплате Цены договора), другим обязательством (заемным обязательством на остаток непоплаченной части Цены договора) (новация). В указанном случае на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при регистрации права собственности Дольщика на Квартиру будет одновременно подлежать регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Квартиры в указанном случае будет являться Застройщик, залогодателем – Дольщик.

5 ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1 Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

5.2 При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

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

5.4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федеральным законом №214-ФЗ.

6 ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1 Застройщик обязуется:

6.1.1 Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п.2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст.359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2 В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать нотариально удостоверенную копию разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.3 Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.4 Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п.2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.

6.2 Дольщик обязуется:

6.2.1 Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2 Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3 После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п.2.2 Договора, если

- уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.4 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п.2.2 Договора.
- 6.2.4 В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.
- 6.2.5 Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п.6.2.6 Договора.
- 6.2.6 При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п.6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 6.2.7 До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязуется не производить в Квартире и вне ее работы, связанные с отступлением от проектной документации Объекта (перепланировка, возведение или демонтаж ограждающих несущих или ненесущих конструкций, пробивка ниш, устройство проемов или перегородок, изменение внешнего вида или переоборудование фасадов, изменение конструкции или внешнего вида фасадного остекления и т.п.) при отсутствии соответствующего разрешения/согласования, если такое разрешение/согласование требуется в соответствии с действующим законодательством. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией Дольщик обязуется не производить переустройство электрических сетей в Квартире и вне ее. В случае нарушения Дольщиком предусмотренных настоящим пунктом обязательств Застройщик вправе требовать от Дольщика устранения отступлений от проектной документации Объекта либо устранить их силами Застройщика с отнесением понесенных затрат на Дольщика, а Дольщик обязан предоставлять Застройщику доступ к местам производства работ на период устранения нарушений.
- 6.2.8 Соблюдать Правила проведения работ (Приложение №3 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Дольщиком для выполнения работ в Квартире.

7 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного Договором, Дольщик выплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2 Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

7.3 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.4 Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

7.5 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

8 РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.

8.2 В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Дольщиком требований п.6.2.7 Договора. В указанном случае стоимость самовольно выполненных Дольщиком отдельных и неотделимых улучшений возмещению Дольщику не подлежит.

8.4 Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.5 Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.

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

8.7 В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом №214-ФЗ. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, в том числе не указал в письменном заявлении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее перечислял Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса в г. Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса производятся Застройщиком за счет Дольщика. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

8.8 В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Дольщику, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2 Регистрацию настоящего Договора, права собственности Дольщика на Квартиру, а также получение кадастрового паспорта на Квартиру, необходимого для регистрации права собственности, и иных документов, Дольщик производит самостоятельно и за свой счет.

9.3 Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

9.4 Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.5 Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.

9.6 В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.

9.7 Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ и страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

9.8 Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, страховой организацией, с которой Застройщиком заключен договор страхования гражданской ответственности, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

9.9 Путем подписания настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие в письменной форме на раздел земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора и/или выделение из него земельного(ых) участка(ов) для размещения объектов, указанных в п.10.4 Договора; при этом на основании пункта 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ при проведении раздела земельного участка или выдела земельного участка залог, возникший на основании пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», будет сохраняться в отношении всех образуемых земельных участков.

9.10 Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.11 Все споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, либо вытекающее из него, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, прекращения, недействительности или незаключенности, вне зависимости от момента возникновения спора, подлежат разрешению в Третейском суде при Межрегиональной Ассоциации Предпринимателей (г.Санкт-Петербург) в соответствии с регламентом данного суда, при этом решение третейского суда является окончательным. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».

9.12 При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

10 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Дольщика на строительство объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с

градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), объекта социальной инфраструктуры (в частности, объекта детского дошкольного образования), в соответствии с условиями настоящего договора.

10.2. Информация об объекте социальной инфраструктуры:

| | |
|--|--|
| - Вид объекта социальной инфраструктуры | Здание |
| - Назначение объекта социальной инфраструктуры | Детское дошкольное учреждение |
| - Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность | Соглашение |
| - Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность | 12 декабря 2014 г. |
| - Номер договора, предусматривающего передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность | Без номера |
| - Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность | Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (ранее Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга) |
| - Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве | п. 10 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ |
| - Планируемые размеры затрат застройщика подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору | 50 000 000,00 рублей |

10.3. Стороны соглашаются и признают, что в любом случае принадлежащее Дольщику право залога не распространяется на любые иные здания /строения/сооружения, принадлежащие застройщику и/или третьим лицам, и находящиеся или строящиеся на Земельном участке, на котором ведется строительство Объекта. В любом случае и вне зависимости от установленных настоящим пунктом Договора условий, а равно норм действующего законодательства о распространении залоговых прав Дольщика, Дольщик настоящим дает свое согласие на любое, предусмотренное действующим законодательством, распоряжение Застройщиком зданиями, строениями, сооружениями, принадлежащими Застройщику и/или третьим лицам, и находящимися на Земельном участке, указанном в пункте 1.2 настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь:

-на любое отчуждение Застройщиком на условиях по собственному усмотрению таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности) третьим лицам; и

-на уничтожение/снос/демонтаж Застройщиком или третьими лицами принадлежащих им таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности); и

-на изменение Застройщиком параметров и/ или технических характеристик таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности), в том числе в случае осуществления капитального ремонта или реконструкций указанных зданий, строений, сооружений. При этом, залог в любом случае не распространяется на создаваемые в результате капитального ремонта или реконструкции объекты недвижимости; и

-на обременение Застройщиком таких зданий, строений, сооружений (вместе или любого из них по отдельности) любыми правами третьих лиц на условиях по собственному усмотрению, включая право на привлечение участников долевого строительства и/или инвесторов в случае реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности);

- также на совершение Застройщиком или третьими лицами всех вышеуказанных действий в отношении любых вновь создаваемых объектов недвижимости, созданных в результате осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности).

10.4. В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.), объектом социальной инфраструктуры

(детское дошкольное учреждение), указанными в разрешении на строительство, а также передачи после окончания строительства указанных объектов, включая земельные участки под указанными объектами, в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, Дольщик, выражает свое письменное согласие на следующие действия Застройщика:

а) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта и указанных в настоящем подпункте объекта социальной инфраструктуры (детского дошкольного учреждения), создание которого необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией, для целей передачи указанного объекта в собственность Санкт-Петербурга образовать путем раздела или выдела земельного участка в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, земельный участок (участки), на котором располагается указанный объект социальной инфраструктуры и необходимый для его использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такой земельный участок (участки) по факту его (их) образования;

б) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, образовать путем раздела или выдела земельного участка, в соответствии с нормами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, земельные участки, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такие земельные участки по факту их образования

10.5. Выраженное согласие Дольщика, как залогодержателя прав в отношении указанного в п.1.2 Договора Земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для образования земельных участков, оформления (регистрации) и передачи прав на такие земельные участки с расположенными на них объектами, подаче и подписании всех необходимых документов, опосредующих такое образование земельных участков и их последующую передачу, включая прекращение залоговых прав Дольщика на такой земельный участок (участки) по факту его (их) образования.

10.6. Подписанием настоящего договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта и ввода Объекта в эксплуатацию Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно – земельного участка под объектом дошкольного образования (детского дошкольного учреждения) и других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/ строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участках.

10.7. Дольщик также дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора, и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.2 Договора.

10.8. Приложения к настоящему Договору:

Приложение №1 - График внесения денежных средств;

Приложение №2 - Основные характеристики многоквартирного жилого дома и технические характеристики квартиры;

Приложение №3 - Правила проведения работ;

Приложение №4 - План этажа.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик**ООО «БалтИнвестСтрой»**

Юр. Адрес: 197198, г.Санкт-Петербург,
пр.Добролюбова, д.17, литера С.
ИНН 7801180990 КПП 781301001
ОГРН 1027800518470
р/с 40702810255070000010 в Северо-Западном
банке ПАО Сбербанк, г.Санкт-Петербург
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

От Застройщика

Генеральный директор

_____/В.И. Калинина/

Дольщик

_____,
«____» _____ года
рождения, место рождения: _____,
пол: _____, семейное положение:
_____, паспорт
_____, выдан
_____ г. _____,
код подразделения _____, зарегистрирован
по адресу: _____ г. Санкт-Петербург,

От Дольщика

Дольщик

_____/_____/

**ГРАФИК
ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

| 201__ год | |
|------------------|-------------|
| месяц | руб. |
| Январь | |
| Февраль | |
| Март | |
| Апрель | |
| Май | |
| Июнь | |
| Июль | |
| Август | |
| Сентябрь | |
| Октябрь | |
| Ноябрь | |
| Декабрь | |
| Всего: | |

От Застройщика

От Дольщика

Генеральный директор

Дольщик

_____/В.И. Калинина/

_____/_____/

Основные характеристики многоквартирного жилого дома и технические характеристики квартиры

Основные характеристики многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземным гаражом и детским дошкольным учреждением в соответствии с проектной документацией:

- Вид: многоквартирный;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: 51 752 кв.м.;
- Этажность: 27 шт.;
- Секции жилого дома: монолитный железобетон;
- Наружные стеновые ограждения: монолитный железобетон; газобетонные блоки;
- Каркас здания: монолитные железобетонные продольные и поперечные стены и междуэтажные перекрытия;
- Потолки: монолитная железобетонная плита без дополнительного выравнивания;
- Класс энергоэффективности: В, (высокий)
- Класс сейсмостойкости: менее 6 баллов
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Установка металлопластиковых окон, установка подоконников, откосов, отливов;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
- Установка счётчиков горячей и холодной воды;
- Установка радиаторов отопления;
- Установка розеток в ванных комнатах для подключения стиральных машин;
- Выполнение монтажа электропроводки, монтаж розеток и выключателей, установка 2-х тарифных электросчетчиков и квартирного эл.щитка;
- Точка подключения к домофонной сети.

От Застройщика

От Дольщика

Генеральный директор

Дольщик

_____/В.И. Калинина/

_____/_____/

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями, подземным гаражом и детским дошкольным учреждением (далее – «Объект»):
 - Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
 - При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
 - Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
 - Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
 - Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накапливание строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
 - При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
 - При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.
2. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.
3. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

От Застройщика

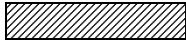
От Дольщика

Генеральный директор

Дольщик

_____ /В.И. Калинина/

_____ /_____ /



- расположение квартиры № _____

План этажа

От Застройщика

Генеральный директор

_____ /В.И. Калинина/

От Дольщика

Дольщик

_____ /_____ /