Договор №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд-Строй», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 04 февраля 2015 года, ОГРН 1157847034025, ИНН 7802264473, КПП 780201001, местонахождение: 194044, Санкт-Петербург, Финляндский пр., д. 4, лит. А. оф. 333, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Сидорова Владимира Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Граждан\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_ отделом милиции \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_\_ по адресу: город Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, корпус \_, квартира \_\_\_\_, действующ\_ от своего имени, именуем\_ далее **«Дольщик»,** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»,** а по отдельности **«Сторона»,** заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Основные понятия:

«Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «Гранд-Строй», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – «Закон») для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору и на действительность Договора.

**«Дольщик»** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

«Многоквартирный дом» – многоквартирный жилой дом, состоящий из 4 (четырех) корпусов, этажностью 3 (три) этажа, расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное II.

«Объект долевого строительства (Объект)» – жилое помещение (квартира), а также доля в общем имуществе Многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Дольщика.

«Общее имущество» – имущество в Многоквартирном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные и иные шахты, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно­-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иное имущество в соответствии с действующим законодательством, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений Многоквартирном доме.

«Доля в общем имуществе многоквартирного дома» – подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Дольщику как собственнику квартиры в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

«Земельный участок» – участок земли, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0404005:136, общей площадью 22 278 кв. м., расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное II. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3 (Трех) этажей. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации права № 47-АВ 574837 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области «15» апреля 2015 г., регистрационный номер № 47-47-13/048/2014-081 от 22.03.2014 г.

Существующие ограничения (обременения) прав на земельный участок: иные ограничения (обременения) прав площадью 4142 кв.м.

В силу ч. 1 ст. 13 Закона в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства – Дольщиков (залогодержателей) Земельный участок и Многоквартирный дом считаются находящимися в залоге.

Застройщик информирует Дольщика о том, что Застройщиком осуществлено привлечение денежных средств на строительство Многоквартирного дома посредством получения кредита в ОАО «Россельхозбанк» – далее по тексту «Банк» **(**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027700342890 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7725114488, Местонахождение (почтовый адрес) Банка: Гагаринский переулок, дом 3, Москва, Российская Федерация, 119034). В качестве обеспечения возврата кредитных средств – залог и последующий залог земельного участка, на котором будет осуществляться строительство многоквартирного дома.

«Проектная декларация» – официальный документ, утверждаемый Застройщиком, содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства в соответствии с Законом. Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте <http://yolkki.ru>.

Дольщик на момент подписания договора ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями к ней.

«Страхование гражданской ответственности Застройщика» – в силу ст. 15.2. Закона, исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщикам по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика № ГОЗ-84-1528/16, заключенного 30 августа 2016 года с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 1027739329188, дата присвоения ОГРН 07.10.2002, ИНН 7743014574, место нахождения: 390023, Рязанская область, город Рязань, улица Есенина, дом 29).

Дольщик ознакомлен с Правилами страхования, в том числе размещенными в сети Интернет на сайте <http://yolkki.ru>.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательстваза счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Многоквартирного дома в размере площади указанной Квартиры организовать строительство Многоквартирного дома и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству Многоквартирного дома, в том числе работ по возведению собственно Многоквартирного дома, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию, услуг по рекламе проекта по строительству Многоквартирного дома, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного дома. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий, либо в собственность муниципального образования для последующей передачи в хозяйственное ведение специализированной организации. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность) внешние инженерные сети Многоквартирного дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Многоквартирного дома, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации управляющей организации либо созданному собственниками ТСЖ, и т.д. в зависимости от способа управления Многоквартирным домом, выбранного собственниками помещений в Многоквартирном доме.

Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. использовать средства Дольщика на строительство Многоквартирного дома. При этом Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Многоквартирного дома в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Многоквартирного дома, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Многоквартирного дома, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Многоквартирного дома и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного дома, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома. Часть средств Дольщика, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

* 1. Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- приведенная площадь Объекта – \_\_\_\_\_\_ м2;

- жилая площадь – \_\_\_\_\_\_ м2;

- площадь кухни – \_\_\_\_\_\_ м2;

- площадь балкона / лоджии \_\_\_\_\_ м2;

- количество комнат – \_\_ (\_\_\_);

- корпус – \_\_;

- этаж – \_\_;

- строительный номер – \_\_\_\_\_\_;

- строительные оси: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Многоквартирного дома содержится в Приложении № 1 (Схема расположения Объекта), являющемся неотъемлемой частью Договора.

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после окончания строительства Объекта согласно данным технической инвентаризации Объекта. Состояние отделки и оборудования Объекта долевого строительства на момент передачи Дольщику определяется в соответствии со Спецификацией Объекта (Приложение № 2 к Договору).

* 1. Инвестирование Дольщиком строительства Многоквартирного дома в размере, указанном в п. 5.1. Договора, является основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

Одновременно с приобретением права собственности на Объект Дольщик приобретает также долю в общем имуществе Многоквартирного дома. Размер доли в общем имуществе Многоквартирного дома определяет долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества и в других общих расходах.

* 1. По окончании строительства допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно его проектной площади на условиях Договора.
  2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрацию Договора осуществляет Застройщик после предоставления Дольщиком всех необходимых документов.
  3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Дольщик ознакомился с содержанием документов, являющихся основанием для заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Дольщика:
     1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № «RU47504301»-«214» от 29.12.2014 г., выданное администрацией муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
     2. Свидетельство о государственной регистрации права № 47-АВ 574837, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области «15» апреля 2015 г., регистрационный номер № 47-47-13/048/2014-081 от 22.03.2014 г.

1. **ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Застройщик планирует завершить строительство Многоквартирного дома (т.е. подписать акт приёмки объекта капитального строительства) в первом квартале 2017 года.

Стороны пришли к соглашению, что указанный срок завершения строительства Многоквартирного дома считается соответственно изменённым в случае продления срока действия, указанного в пункте 1.6.1 настоящего Договора разрешения на строительство Многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Многоквартирного дома определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Многоквартирного дома с учётом продления срока.

Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 30 июня 2017 года, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

Не могут признаваться досрочными передача Квартиры и уведомление о необходимости приёмки Квартиры, требование о необходимости приёмки Квартиры и т.п., если разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию получено в квартале, указанном в пункте 2.1. настоящего Договора, и в любое время между таким моментом получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и наступлением срока, указанного в настоящем пункте, направлено уведомление Дольщику о необходимости принять Квартиру.

* 1. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и готовности его к приёмке должно быть направлено Дольщику не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.1 настоящего договора, почтовым отправлением с описью вложения по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.
  2. Дольщик обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять его, и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 (Семи) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Объекта долевого строительства.
  3. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, в любом из следующих случаев:
* если до истечения срока, указанного в п. 2.1. Договора, был подписан Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства:
* если в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке и необходимости принять Объект долевого строительства, полученном Дольщиком до истечения срока, указанного в пункте 2.1 Договора был указан срок приемки, не выходящий за пределы срока, указанного в пункте 2.1. Договора, но Дольщик в указанные сроки не явился для приёмки Объекта долевого строительства;
* в случае возврата оператором почтовой связи письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.
  1. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям Договора, потребовав составления Акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора (далее - Акт о несоответствии).

При этом Дольщик не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены им при обычном способе приемки и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии (п.п. 2, 3 ст. 720 ГК РФ), и не может в последующем отказываться от приёмки Объекта долевого строительства со ссылкой на недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приёма - передачи в течение 3 (Трех) дней после получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, указанных в Акте о несоответствии. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства в связи с устранением недостатков и готовности его к приёмке должно быть направлено Дольщику заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

* 1. Застройщик вправе дополнительно уведомлять Дольщика о необходимости приёмки Объекта долевого строительства также по указанным в настоящем договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приёмки Объекта долевого строительства в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Объекта долевого строительства по почте.
  2. При уклонении или отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.5. настоящего договора и пунктом 5 статьи 8 Закона), а также в случае возврата оператором почтовой связи письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции. Застройщик вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

1. **КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**
   1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, проектной документации, а также Проектной декларации и нормативным требованиям.
   2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
   3. Стороны признают, что фактическая площадь Объекта долевого строительства Дольщика может отличаться от площади, указанной в Договоре, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства производится на основании обмера Объекта долевого строительства организациями, осуществляющими техническую инвентаризацию.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Объекта долевого строительства в терминах п/п 2 п. 11 ст. 9 Закона) отклонение общей фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 3% общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем договоре.

1. При этом будет производиться перерасчёт Цены Договора по правилам, указанным ниже.
2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может уменьшиться или увеличиться в результате возникновения возможной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

3.6. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Многоквартирного дома следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Многоквартирном доме (и соответственно, в проектной документации):

* создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
* создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь кухни в пределах 5% проектной площади кухни, при условии, что изменение общей площади Объекта долевого строительства не превысит пределы, установленные в пункте 3.3. настоящего договора;
* замена видов и типов электрических концевых приборов (в случае если их установка предусмотрена Договором);
* замена видов и типов оконных стеклопакетов;
* замена видов и типов отопительных батарей;
* замена вида и типа входной двери;
* замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;
* размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
* появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома вне Объекта долевого строительства Дольщика;
* появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
* изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства Дольщика;
* изменение проекта благоустройства прилегающей территории.
  1. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 п. 1 ст. 9 Закона, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Объекта долевого строительства понимаются только:
* непригодность Объекта долевого строительства в целом либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., иными законодательными актами.
  1. Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы горячего водоснабжения или отопления могут быть проведены в Объекте долевого строительства не только вдоль пола, но и вдоль потолка в коридорах, кухне, санузле, и зашиты коробом, как это допускается согласно СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 40-103-98 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем холодного и горячего внутреннего водоснабжения с использованием металлополимерных труб». Изменение конфигурации проведения труб в Объекте долевого строительства Застройщиком также не считается нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации Многоквартирного дома и т.п.
  2. Не является нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона:
* создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников Объектов долевого строительства Многоквартирного дома по правилам статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома и т.п.) на первом, - втором и верхних технических этажах Многоквартирного дома (при наличии таковых по проекту);

- сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения.

* 1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на внутреннюю отделку в квартире, установленные ванную, раковину, унитаз, входную дверь, внутриквартирные столярные изделия, остекление оконных проемов, лоджий и балконов (если отделка или установка оборудования предусмотрены договором) составляет 12 (Двенадцать) месяцев со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Застройщик обязуется:
      1. Осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.
      2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.
      3. Получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
      4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам и обычным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.
      5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.
      6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате Цены Договора, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.8. настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим договором порядке.
      7. Не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
      8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
      9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, в предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ случаях.
      10. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.
   2. Дольщик обязуется:
      1. Оплатить Цену Договора в размере и в сроки, установленные разделом 5 Договора.
      2. Принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее 7 (Семи) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, в указанном Застройщиком месте и время.

С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 2.7. Договора самостоятельно нести расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома. Для этих целей Дольщик обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с управляющей организацией, осуществляющей обслуживание Многоквартирного дома.

* + 1. Самостоятельно оплатить государственные пошлины и нести иные расходы в связи с государственной регистрацией Договора и любых изменений и дополнений к нему, права собственности на Объект долевого строительства.
    2. Не производить перепланировку и переоборудование (в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, изменение мест расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощита и т.д.) в Объекте долевого строительства без согласования этого с Застройщиком путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приёмки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи.
    3. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей в результате действий Дольщика Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта), иных объектов долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7 настоящего договора.
    4. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома пропорционально своей доли в праве общей собственности (по нормам Жилищного кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7. договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.
    5. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.
    6. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена Договора: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.
      1. Цена Договора рассчитывается исходя из согласованной Сторонами стоимости 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства, составляющей **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей 00 копеек, с учетом понижающего коэффициента для балкона – 0,33, для лоджии – 0,5.

5.2. Оплата Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, производится Дольщиком за счет собственных средств по безотзывному покрытому аккредитиву. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик открывает в Банке в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (далее – «аккредитив»), на следующих условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный);

Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Получатель: **ООО «Гранд-Строй»**

Условия оплаты: без акцепта;

Срок действия аккредитива **– 90 (Девяносто) календарных дней** со дня открытия.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, после предоставления в Банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов:

- Оригинал или нотариально заверенная копия Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации Договора.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, и иные расходы оплачивает Дольщик. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива Банком, указанная в самом аккредитиве.

Стороны вправе согласовать иные вопросы, связанные с расчетами по аккредитиву, в отдельном соглашении.

Оплата цены договора осуществляется не ранее даты заключения Договора. Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в пределах срока действия аккредитива.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, либо в случае приостановки или задержки государственной регистрации Договора, Дольщик будет обязан продлить срок действия аккредитива. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

В случае отказа государственного органа, уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в регистрации Договора, Дольщик имеет право продлить срок действия аккредитива.

В случае отказа государственного органа, уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в регистрации Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива, денежные средства, размещенные Дольщиком на аккредитиве, не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет Дольщика, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву.

В случае, если Дольщик не исполнит обязательства по открытию аккредитива в срок, предусмотренный настоящим пунктом, Договор считается незаключенным.

В случае, если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации Договора, не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, Договор считается незаключенным.

Положения настоящего пункта Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения настоящего пункта Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора.

С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты Цены договора.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с Аккредитива по причинам, вызванным действиями/бездействием Дольщика, последний будет обязан либо продлить срок действия Аккредитива, либо внести на счет Застройщика сумму, на которую был открыт Аккредитив, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о его государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок внесения платежа.

Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с Аккредитива до закрытия Аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим оплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить ее в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о его государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок внесения платежа.

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

5.3. Дольщик после государственной регистрации Договора вправе уплатить Цену Договора досрочно.

5.4. Все денежные расчеты, связанные с возвратом денежных средств Дольщику, осуществляются Застройщиком только в безналичной форме.

5.5. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Дольщика, а также все иные обязательные платежи и расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Дольщику права собственности на Объект долевого строительства, не входят в Цену Договора и оплачиваются Дольщиком самостоятельно.

5.6. Цена Договора, установленная в п. 5.1. Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора.

5.7. Надлежащим исполнением обязательства по оплате Цены договора признаётся зачисление денежных средств (цены договора) на счет обслуживающего Застройщика банка.

5.8. Если произошло отклонение на 3 (Три) и более процента общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, от фактической общей площади Объекта долевого строительства, на основании обмеров организации, производящей Техническую инвентаризацию, (далее – «отклонение площади»), стороны обязаны осуществить перерасчет Цены Договора, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю величину отклонения площади в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком результатов обмеров (в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Закона). В случае отклонения менее чем на 3 (Три) % общей площади Объекта долевого строительства перерасчет Цены Договора не производится, общий размер Цены Договора, указанный в п. 5.1 Договора остается неизменным.

Исключительно для целей перерасчета Цены Договора по правилам, предусмотренным настоящим пунктом, применяется следующий порядок:

1. стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства определяется в пункте 5.1.1. Договора;
2. сумма денежных средств, подлежащих возврату либо доплате, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства на отклонение площади Объекта с учетом понижающего коэффициента для балконов и лоджий.

5.9. Площадь Объекта долевого строительства не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Многоквартирного дома.

Цена Договора, установленная п. 5.1. Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Многоквартирного дома, за исключением перерасчёта из-за изменения площади Объекта долевого строительства по правилам пункта 5.8. Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

5.10. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора. Застройщик вправе не передавать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства, указанные в разделе 2 Договора. Если оплата последней части Цены Договора произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства. Застройщик будет обязан передать Дольщику Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приёмке с указанием времени, места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента оплаты Дольщиком последней части Цены Договора.

Дольщик не приобретает также долю в общем имуществе Многоквартирного дома до полной оплаты Цены Договора, указанной в пункте 5.1. Договора. В случае частичной оплаты Дольщиком Цены Договора к моменту окончания строительства Многоквартирного дома Дольщик не вправе требовать предоставления ему иного Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве Цены Договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму.

В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением об изменении срока внесения Цены Договора и, соответственно, условий передачи Объекта долевого строительства, либо путём расторжения Договора.

5.11. В случае, если уплата Цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, предусмотренной разделом 7 Договора и в статье 9 Закона.

В случае, если внесение Цены договора Дольщиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения более трех платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более чем два месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 Договора и в статье 9 Закона.

5.12. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, установленном пунктом 2 статьи 6 Закона. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных настоящим Договором.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Цены Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате Цены Договора по правилам пункта 5.11. Договора признаётся невнесением Дольщиком Цены Договора в полном объёме.

* 1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном пунктом 6 статьи 5 Закона.
  2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, указанных в пункте 1 статьи 7 Закона, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона).

Дольщик вправе принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи отразив недостатки в Акте о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора, подписываемом одновременно с Актом приема-передачи, с требованием их устранения в согласованные в Акте о несоответствии сроки.

Дольщик обязуется подписать Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства (если Дольщик отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков) при условии устранения Застройщиком выявленных недостатков в течение 3 (Трех) рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, согласно пункту 2.7. настоящего Договора. Период времени по истечении трех дней не включается в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства

* 1. Иные основания ответственности сторон определяются в соответствии с Законом.

1. **ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   2. Застройщик принимает на себя обязательство по подаче Договора на государственную регистрацию. При этом Застройщик принимает на себя обязательство по подаче Договора на государственную регистрацию при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника (сотрудников) Застройщика, передаче Дольщиком всех требующихся от него документов и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию. Все указанные документы должны быть предоставлены Дольщиком Застройщику в течение трех рабочих дней с даты подписания Договора.

Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты передачи ему Дольщиком всех необходимых документов. Услуги Застройщика считаются оказанными надлежащим образом с момента получения им расписки регистрирующего органа о приеме документов на государственную регистрацию.

* 1. Прошедший государственную регистрацию Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств.
  2. Замена стороны по Договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по Договору) также подлежит государственной регистрации, права или/и обязанности по Договору к новому лицу переходят с даты государственной регистрации замены стороны по Договору.

До государственной регистрации замены Дольщика в Договоре Застройщик обязан исполнять Договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по Договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по Договору.

* 1. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.
  2. Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке на основании одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в случаях, описанных в пункте 5.2. Договора, при условии соблюдения следующей процедуры:

Не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

* 1. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке на основании одностороннего отказа Дольщика в случае:

1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок более чем на 2 (два) месяца;
2. неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков, предусмотренных пунктом 6.3. настоящего Договора;
3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
4. в иных случаях, установленных настоящим Договором и Законом.
   1. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по инициативе Дольщика в случае:
5. прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
6. существенного изменения проектной документации Многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором);
7. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома (за исключением, случаев, предусмотренных настоящим Договором);
8. в иных случаях, установленных настоящим Договором и Законом.
   1. Любые выплаты денежных средств Дольщику, как в случае расторжения настоящего Договора (по любому из оснований), так и в случаях не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при перерасчёте Цены Договора, выплате штрафных санкций и т.п.) производятся Застройщиком путем перечисления их на расчетный счет Дольщика, номер и другие реквизиты которого указываются в Договоре.
   2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после его заключения («Обстоятельства Непреодолимой Силы»). К Обстоятельствам Непреодолимой Силы, в частности, относятся: стихийные бедствия, природные и промышленные катастрофы, террористические акты, военные действия, гражданские беспорядки, принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления актов, содержащих запреты или ограничения в отношении деятельности Сторон по настоящему Договору, иные обстоятельства, которые не могут быть заранее предвидены или предотвращены Сторонами и делают невозможным исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. К Обстоятельствам Непреодолимой Силы не относится отсутствие по каким-либо причинам у Дольщика денежных средств для надлежащей оплаты Цены Договора.
      1. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, незамедлительно, но в любом случае не позднее чем в течение 10 (десяти) дней после их наступления, письменно уведомляет о них другую Сторону, а также Банк в случае его наличия. Такое уведомление должно содержать сведения о наступлении и характере Обстоятельств Непреодолимой Силы и, в той мере, в которой это возможно, оценку их возможных последствий и как данные обстоятельства делают невозможным исполнение ссылающейся на них Стороной своих обязательств по настоящему Договору.
      2. При наступлении Обстоятельств Непреодолимой Силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, срок выполнения Сторонами таких обязательств переносится соразмерно периоду действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, а также периоду, требуемому для устранения их последствий. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны незамедлительно начнут переговоры и утвердят такие изменения в отношении условий настоящего Договора, которые будут необходимы Сторонам для продолжения исполнения своих обязательств по настоящему Договору в условиях, максимально близких к первоначально существовавшим условиям.
9. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. В силу статей 13-15 Закона, Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, а также сам Многоквартирный дом в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Многоквартирного дома в обеспечение исполнения указанных в ст. 12.1. 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.

Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает согласие Застройщику на заключение последующего договора залога Земельного участка с Банком.

* 1. Подписывая настоящий договор, Дольщик дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий̆, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Дольщика, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Дольщиком персональные данные предоставляются в целях заключения между Дольщиком и Застройщиком Договора.

Согласие Дольщика предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия. Срок хранения персональных данных у Застройщика определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской̆ Федерации.

Дольщик выражает свое согласие на передачу Застройщику своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором), сообщенных Дольщиком Застройщику при заключении Договора и в течение срока его действия:

- в страховую компанию, выбранную Застройщиком, осуществляющую страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительстваДольщику по Договору в порядке, предусмотренном статьями 13-15, 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Многоквартирного дома.

8.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату подписания Договора за исключением обременений, перечисленных в настоящем Договоре.

8.4. Все описанные в Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в Договоре или в Законе. В случае если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

* 1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.
  2. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора.
  3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.
  4. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом.
  5. Настоящий Договор подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три для Застройщика, один для Дольщика и один для регистрирующего органа.

К настоящему Договору имеется Приложение, составляющее его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1 – Схема расположения Объекта;

- Приложение № 2 – Спецификация Объекта.

**АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Гранд-Строй»**  194044, Санкт-Петербург,  Финляндский пр., д. 4, лит. А, офис 333  ИНН 7802264473  ОГРН 1157847034025  Р\сч № 40702810635000800297  в Санкт-Петербургском РФ  АО «Россельхозбанк»  Кор\сч 30101810900000000910,  БИК 044030910  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Сидоров В.А./  М.П. | **Дольщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ // |

Приложение № 1 к Договору

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

участия в долевом строительстве

многоквартирного дома

Схема расположения Объекта

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Гранд-Строй»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**Сидоров В.А./**  М.П. | **Дольщик:**  СНИЛС № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Моб. тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |

Приложение № 2 к Договору

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

участия в долевом строительстве

многоквартирного дома

Спецификация Объекта.

Объект долевого строительства передается Дольщику в следующем составе отделки:

1. Жилые комнаты:

* Полы. Материал – ламинат с установкой плинтусов;
* Потолки. Материал – краска водоэмульсионная. Цвет – белый;
* Стены. Обои виниловые. Цвет – комбинированный.

1. Прихожая:

* Полы. Материал – ламинат с установкой плинтусов;
* Потолки. Материал – краска водоэмульсионная. Цвет – белый;
* Стены. Обои виниловые.

3. Кухня:

* Полы. Материал – ламинат с установкой плинтусов;
* Потолки. Материал – краска водоэмульсионная. Цвет – белый;
* Стены. Обои виниловые.

4. Санузел:

* Полы. Материал – плитка керамическая;
* Потолки. Материал – краска водоэмульсионная. Цвет – белый. Водостойкая;
* Стены. Материал – плитка керамическая. Цвет – комбинированный;
* Ванна. Материал – сталь (с экраном 1500\*700);
* Душевой поддон. Материал – сталь;
* Смеситель на ванну/поддон – с душевым шлангом (однорычажный);
* Раковина. Материал – керамика (с тумбой);
* Смеситель на раковину (однорычажный);
* Полотенцесушитель. Материал – нержавеющая сталь (водяной);
* Унитаз. Материал – керамика. Компакт.

5. Общее:

* Дверь входная. Материал – металл;
* Двери межкомнатные. Материал – МДФ;
* Подоконники. Материал – ПФХ;
* Оконные откосы. Материал – ГКЛ с покраской;
* Установка межкомнатных дверей.

6. Электричество: узел учета, разводка, установка оконечных устройств (розетки, выключатели).

7. Водоснабжение: установка узла учета и запорной арматуры.

8. Отопление: разводка, установка радиаторов.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Гранд-Строй»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**Сидоров В.А./**  М.П. | **Дольщик:**  СНИЛС № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Моб. тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |