

**Договор №  
о долевом участии в строительстве жилого дома**

деревня Бор  
Гатчинский район Ленинградской области

« » \_\_\_\_\_ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «Гранит», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой Службы по Выборгскому району Ленинградской области 16 ноября 2017г., внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1174704015199, ИНН 4705075108, КПП 470501001, находящееся по адресу: 188353. Ленинградская область. Гатчинский район, деревня Бор, д.7, корп. АБЗ, офис №1, №3, в лице генерального директора Джахаева Гайдара Дамадановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**»,

Гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в срок до « » \_\_\_\_\_ 2019г. своими силами и силами привлеченных организаций построить многоквартирный трехэтажный жилой дом общей площадью 1100,5 кв. м. по адресу: Ленинградская область, Лужский район, д. Ретюнь, ул. Центральная, д. 19. (далее по тексту – «**Объект**»), и передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, Дольщику, а Дольщики обязуются уплатить обусловленную пунктом 3.3.1. настоящего договора цену и принять объект долевого строительства в собственность.

Строительство многоквартирного жилого дома ведется на территории Ретюнского сельского поселения. Строительством дома в рамках настоящего договора именуются все действия, включая финансирование, проектирование, возведение и ввод в эксплуатацию жилого дома и необходимых инженерных коммуникаций и сооружений, создание необходимых элементов озеленения и благоустройства, несение затрат, связанных с арендой земли, перечислением денежных средств на развитие городской инфраструктуры, затрат на компенсацию ущерба фонду зеленых насаждений, на привлечение лиц к участию в строительстве дома и иных затрат.

Строительство многоквартирного жилого дома ведется на земельном участке кадастровый номер 47:29:0792001:360, площадью 2000 кв. м., расположенном по адресу: Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Ретюнское сельское поселение, д. Ретюнь, ул. Центральная, участок 19.

Многоквартирный дом в соответствии с проектом имеет класс энергоэффективности – В+, класс сейсмостойкости – В.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилая квартира в жилом многоквартирном доме со следующими характеристиками (далее по тексту – «**Квартира**»):

а)	Количество комнат:	
б)	Этаж:	
в)	Проектная общая площадь квартиры	
г)	Проектная площадь квартиры	
д)	Проектная жилая площадь квартиры: Комната 1 Комната 2	
е)	Проектная площадь кухни	
ж)	Проектная площадь коридора	

з)	Проектная площадь санузла (совмещенный – ванная, туалет)	
и)	Проектная площадь подсобного помещения	
к)	Площадь балкона (лоджии) с коэффициентом 0,5	
л)	Проектный номер квартиры:	

1.3. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру с выполнением следующих работ и в следующей комплектации:

- с установленными ванной, раковиной, мойкой, унитазом, смесителями, межкомнатными дверями и входной металлической утепленной дверью, с осветительными приборами (патроны с лампочками), с чистовой внутренней отделкой помещений;

- с установленной электроплитой;

- Наружные стены квартиры (жилого многоквартирного дома) – газобетон 400x600x250h, плотностью 600 кг/м<sup>3</sup>, с толщиной 400мм, с утеплением с наружной стороны Пенополистиролом толщиной 50 мм с последующим оштукатуриванием и окраской органо-силикатной краской (согласно проекту);

- Внутренние межквартирные стены, стены между общим коридором и квартирой – газобетонные блоки толщиной 300-400 мм (согласно проекту);

- Внутренние перегородки в квартире – выполнены из ГКЛ по металлокаркасу с заполнением минераловатными плитами типа ISOVER - шумоизоляция толщиной 100 мм (согласно проекту);

- Перегородки во влажных помещениях квартиры – выполнены из ВГКЛ с заполнением минераловатными плитами типа ISOVER - шумоизоляция толщиной 100 мм (согласно проекту);

- Состав перекрытий между техподпольем и квартирами (межэтажные перекрытия - полы) - чистовая отделка стяжка из легкого бетона класса В 7,5=1200 кг/м<sup>3</sup> – 55 мм, слой водонепроницаемой бумаги, утеплитель – пенополистирол ПСБ -С -35 – 140 мм, плита железобетонная многопустотная – 220 мм;

- Состав перекрытий между квартирами (межэтажные перекрытия - потолки) – чистовая отделка, стяжка из легкого бетона кл. В 7,5 плотностью 1200 кг/м<sup>3</sup> - 70 мм, звукоизолирующий слой – Стенофон 290/02 по ТУ5667-002-72474985-04 – 5 мм, плита железобетонная многопустотная 220 мм (согласно проекту);

- Лоджия без остекления;

- Окна – металлопластиковые окна с однокамерными энергосберегающими стеклопакетами, с установкой подоконников и отливов (согласно проекту).

- с выполнением электрической разводки до выключателей и розеток, с установкой счетчиков учета электрической энергии в этажном щите, электромонтажная арматура (выключатели, розетки) смонтированы;

- Канализация – разводка внутренней системы канализации в санузлах и кухне, установка санитарно-технического оборудования канализации (унитаз, сливной бачок, ванная, раковина, мойка) с врезкой в стояк канализации;

- Водопровод: разводка внутренней системы ХВС и ГВС (холодного и горячего водоснабжения) в санузлах и кухне, с установкой смесителей, запорной арматуры и счетчиков ХВС, ГВС и врезка в стояки ХВС, ГВС;

- Система отопления – разводка системы отопления по квартире с установкой водяных приборов отопления и врезкой в стояки;

Высота Помещений 2,50 м (согласно проекту).

- отделка помещений квартиры (согласно проекту):

кухня: стены – оклейка моющимися обоями и облицовка керамической плиткой в зоне оборудования; потолок - улучшенная окраска вододисперсионными составами; пол - линолеум поливинилхлоридный на теплозвукоизолирующей подоснове;

Коридор: стены – оклейка обоями высокого качества; потолок - улучшенная окраска вододисперсионными составами; пол - линолеум поливинилхлоридный на теплозвукоизолирующей подоснове;

Комнаты: стены – оклейка обоями высокого качества; потолок - улучшенная окраска вододисперсионными составами; пол - линолеум поливинилхлоридный на теплозвукоизолирующей подоснове;

Санузел (ванная, туалет): стены – облицовка керамической плиткой; потолок - улучшенная окраска вододисперсионными составами; пол - керамическая плитка.

- Подсобное помещение: стены - оклейка обоями высокого качества; потолок - улучшенная окраска вододисперсионными составами; пол - линолеум поливинилхлоридный на теплозвукоизолирующей подоснове.

1.4. Общая площадь Квартиры будет уточнена после ввода Объекта в эксплуатацию на основании данных ПИБ по фактическим обмерам.

1.5. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется в течение 2 (двух) месяцев после утверждения акта Государственной приемочной комиссией и завершения всех расчетов по настоящему договору.

1.6. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, д. Ретюнь, ул. Центральная, д. 19. в соответствии с:

а) Разрешением на строительство № 47-RU47512308-2-2018 от 04 апреля 2018г. выданного Администрацией Лужского муниципального района Ленинградской области за подписью главного архитектора администрации Лужского муниципального района С.А. Япаева;

б) Договором аренды земельного участка № 231 от 28 июля 2017 года., заключенным с Администрацией Лужского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту – «Договор аренды»), и Соглашением о замене стороны по договору аренды № 231 от 05 марта 2018г.;

в) Федеральным законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 года с изменениями и дополнениями, действующими на момент заключения настоящего договора.

1.7. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» в соответствии с требованиями законодательства РФ (проектная декларация размещена на сайте Застройщика - <http://www.нпфгранит.рф>).

1.8. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент заключения настоящего договора и на весь срок его действия, Квартира, право требования которой является предметом настоящего договора, как на момент заключения настоящего договора, так и на весь срок его действия, не обременена и не будет обременена правами третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, и не является предметом каких-либо иных договоров, в том числе предварительного договора купли-продажи, договора о долевом участии в строительстве или договора инвестирования строительства, права на нее не заложены.

1.9. В результате участия в долевом строительстве Дольщик приобретает в собственность Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, а также долю в праве собственности на общие помещения Объекта, несущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование Объекта за пределами или внутри Квартиры, обслуживающее более одного помещения, пропорциональную площади, которой владеет Дольщик в Квартире ко всей площади Объекта.

1.10. В соответствии с требованием п. 4 ст. 3, ст. 23.2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, ст. 10 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 218-ФЗ Застройщик не менее, чем за три рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию Договора производит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства) в размере 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

1.11. В соответствии с требованием ч. 8 ст. 8 Федерального закона от 1 июля 2018г. № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»» Застройщиком для привлечения средств Долящиков на строительство объекта указанного в п. 1.1., п. 1,2. настоящего Договора открыт специальный банковский счет в уполномоченном банке, имеющий следующие реквизиты: счет № 40702810155000022029 в Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.

## 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Своими силами и силами привлеченных организаций построить Объект в точном соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства сроки, а также выполнить все иные работы, предусмотренные проектной документацией и Договором аренды земельного участка.

2.1.2. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.3. Осуществлять входной контроль показателей качества покупаемых (получаемых) материалов, изделий, оборудования требованиям стандартов, технических условий или технических свидетельств на них, указанных в проектной документации.

Осуществить организацию проектирования и строительства Объекта, а также обеспечить срок сдачи Объекта в эксплуатацию в полном соответствии с условиями настоящего договора.

2.1.4. Предоставить Долящику (-ам) необходимую информацию о Застройщике, проекте строительства, Квартире, обеспечивающую возможность ее правильного выбора, а также информацию о ходе строительства Объекта и исполнении Сторонами обязательств по настоящему договору.

Обеспечить качество производимых строительных работ в соответствии с требованиями проекта, инструкциями, ГОСТами, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными нормами, действующими на территории РФ и Ленинградской области.

2.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Долящиком (-ами) по настоящему договору, исключительно для строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, а также для строительства инженерных коммуникаций Объекта и иных сооружений, создание которых предусмотрено Договором аренды.

2.1.6. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию, публиковать их в установленный Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ срок в сети «Интернет», средствах массовой информации.

2.1.7. Передать Долящику по акту приема-передачи Квартиру в течение двух месяцев после утверждения акта Государственной приемочной комиссией, но не позднее предусмотренного п. 4.1. настоящего договора срока.

Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется Застройщиком Долящику (-ам) заказным письмом с уведомлением либо вручается лично под расписку по адресу Долящика (-ов), указанному в п. 9 настоящего договора.

2.1.8. Передать акт приемочной комиссии, разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, и нотариально удостоверенную копию данного разрешения в отдел Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Ленинградской области на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта для государственной регистрации права собственности Долящика (-ов) на Квартиру не позднее чем через два месяца после получения такого разрешения.

2.1.9. Возвратить собственные денежные средства Долящика (-ов), уплаченные Долящиком (-ами) в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Долящиком (-ами), в случае одностороннего отказа Долящика (-ов) от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктами 2.4.2., 2.4.4. настоящего договора.

2.1.10. Направить Дольщику (-ам) информацию о невозможности завершения строительства Объекта в предусмотренный настоящим договором срок не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока и предложение об изменении договора.

2.1.11. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента утверждения акта приемочной комиссии, передать по акту приема-передачи Дольщику 1, Дольщику 2, Дольщику 3, Дольщику 4 Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, а также оформленные надлежащим образом все необходимые для оформления права собственности документы (копии платежных документов, акты сверок расчетов, акт приема-передачи и т.п.).

2.1.12. В течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней с момента утверждения акта приемочной комиссией представить в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Ленинградской области пакет документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации Дольщиком (-ами) его права собственности на Квартиру.

2.1.13. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации в отношении долевого строительства, а так же настоящим договором.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В случае просрочки Дольщиком (-ами) внесения единовременного платежа в течение более чем трех месяцев или систематического нарушения сроков внесения платежей отказаться от исполнения настоящего договора.

2.2.2. За отдельное вознаграждение оказать Дольщику (-ам) услуги по регистрации права собственности на переданную ему Квартиру.

2.2.3. За отдельное вознаграждение оказать Дольщику (-ам) услуги по подготовке и согласованию проекта перепланировки Квартиры.

2.2.4. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации, города Санкт-Петербурга, настоящим договором.

2.3. Дольщик (-и) принимает (-ют) на себя следующие обязательства:

2.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства в объемах и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3.2. Приступить к принятию Квартиры в течение 10 (десяти) дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.3.3. Принять Квартиру по акту приема-передачи либо сообщить Застройщику об отказе подписать указанный акт до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.4.1. настоящего договора.

2.3.4. Не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору без письменного согласия Застройщика и выполнения требований п. 6.4. настоящего договора. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) дней после получения от Дольщика извещения об уступке прав требования по настоящему договору сообщить о своем согласии или отказе в даче такого согласия.

2.3.5. С момента получения Квартиры по акту приема-передачи нести бремя эксплуатационных расходов по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта. Размер указанных платежей рассчитывается исходя из общей площади Квартиры по тарифам, установленным законодательством РФ для промышленных предприятий.

В случае уклонения Дольщика (-ов) от подписания акта приема-передачи Квартиры, обязанность по оплате возникает у Дольщика (-ов) с момента назначения Застройщиком даты приема-передачи Квартиры.

2.3.6. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации, города Санкт-Петербурга, настоящим договором.

2.4. Дольщик (-и) вправе:

2.4.1. Потребовать от Застройщика в случае, если Квартира построена с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим договором использования, безвозмездного устранения недостатков в согласованный сторонами разумный срок.

2.4.2. Отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п. 2.1.9. настоящего договора в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в согласованный сторонами, в соответствии с п. 2.4.1 настоящего договора, разумный срок.

2.4.3. Потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, предусмотренным в п. 4.4. настоящего договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.4.1. настоящего договора.

2.4.4. Отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

2.4.5. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации, города Санкт-Петербурга, настоящим договором.

### 3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Инвестирование строительства Объекта осуществляется исходя из расчетной стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

3.2. Цена одного квадратного метра проектной площади Квартиры составляет **42383 рубля 00 копеек (сорок две тысячи триста восемьдесят три рубля 00 копеек)**

3.3. Стоимость Квартиры, порядок и сроки внесения денежных средств Дольщиком (-ами) для долевого участия в строительстве Квартиры:

3.3.1. **Общая стоимость квартиры** \_\_\_\_\_

#### 3.3.2. Порядок и сроки внесения денежных средств:

- \_\_\_\_\_  
 Дольщик (-и) оплачивает (-ют) из собственных средств (далее собственные денежные средства Дольщика (-ов)) путем перевода с расчетного счета № \_\_\_\_\_ в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург (структурное подразделение 9055/01836) открытого на имя \_\_\_\_\_ на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 1.11 и п. 9 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Ленинградской области.

\_\_\_\_\_ оплачивается за счет средств социальной выплаты в рамках реализации направления (подпрограммы) «Устойчивое развитие сельских территорий» Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы на основании Свидетельства о предоставлении социальной выплаты на строительство (приобретение) жилья в сельской местности № \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Комитетом по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области. Указанная сумма социальной выплаты оплачивается путем перевода с расчетного счета № \_\_\_\_\_ в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург (структурное подразделение 9055/01836) открытого на имя \_\_\_\_\_ на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 1.11. и п. 9 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления в банк Дольщиком 1 соответствующего распоряжения Комитета по строительству Ленинградской области. Комитет по строительству Ленинградской области (далее Комитет) выдает Дольщику 1 указанное распоряжение в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Дольщиком 1 Комитету комплекта документов (согласно перечня, установленного Приказом Комитета по строительству Ленинградской области № 10 от 26 июня 2014 г.), которые Дольщик должен предоставить в Комитет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Ленинградской области;

3.4. Стоимость одного квадратного метра, указанная в п. 3.2. настоящего Договора является окончательной и пересмотру не подлежит. Общая стоимость долевого участия в строительстве может быть измениться только в случае, предусмотренном п.3.5. настоящего Договора.

3.5. Указанная в п. 3.3. настоящего договора сумма денежных средств может быть изменена только при расхождении фактической площади Квартиры по данным ПИБ от проектной.

В случае если фактическая площадь Квартиры окажется:

- меньше проектных площадей, то Застройщик производит возврат Дольщику (-ам) излишек оплаченной суммы за недостающую площадь;

- больше проектных площадей, то Дольщик (-и) производит (-ят) оплату Застройщику дополнительной площади Квартиры.

3.6. Сроки возврата или доплаты устанавливаются в акте сверки расчетов, но не могут быть более одного календарного месяца с момента составления указанного акта. Сумма возврата или доплаты определяется исходя из стоимости одного квадратного метра площади, указанного в п. 3.2. настоящего договора.

3.7. Днем исполнения Дольщиком (-ами) обязательства в соответствии с п. 3.4. настоящего договора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

#### **4. Срок передачи Квартиры и гарантии качества**

4.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру не позднее « » \_\_\_\_\_ 2019г.

4.2. Квартира передается Дольщику одновременно с передачей объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства многоквартирного дома, за исключением случая, предусмотренного п. 2.1.10. настоящего договора.

4.3. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен в случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок и Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направил Дольщику (-ам) соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.4. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.5. В случае несоответствия Квартиры требованиям, предусмотренным п. 4.4. настоящего договора, Застройщик по требованию Дольщика (-ов) составляет акт.

4.6. Гарантийный срок для Квартиры устанавливается в 5 (пять) лет со дня ее передачи Дольщику (-ам) по акту приема-передачи. Дольщик (-и) вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры только в течение указанного гарантийного срока.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае, если Дольщику (-ам) после заключения настоящего договора станет известно об отсутствии у Застройщика права на привлечение денежных средств для долевого строительства, Дольщик (-и) может (-гут) потребовать

от Застройщика немедленного возврата переданных ему собственных денежных средств Дольщика (-ов), а также уплаты предусмотренных ст. 395 ГК РФ процентов на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков.

5.3. В случае нарушения установленного п. 3.3. настоящего договора срока внесения платежа Дольщик (-и) уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного п. 4.1. настоящего договора срока передачи Дольщику (-ам) Квартиры, Застройщик уплачивает Дольщику (-ам) неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Дольщик (-и) в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в день, действующей на день исполнения обязательства по возврату уплаченных Дольщиком (-ами) собственных денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком (-ами) собственных денежных средств на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Застройщиком Дольщику (-ам).

5.6. В случае отказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Ленинградской области от регистрации настоящего договора в течение 2-х месяцев после его заключения, по обстоятельствам, не зависящим от сторон договора, Застройщик обязуется возвратить Дольщику (-ам) собственные денежные средства Дольщика (-ов), внесенные последним (-и) на расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства были внесены до момента получения отказа) в течение 5-ти банковских дней по письменному заявлению Дольщика (-ов), при этом стороны обязуются подписать соглашение о расторжении договора без выставления взаимных претензий в связи с таким расторжением.

5.7. В случае одностороннего отказа от исполнения Дольщиком (-ами) настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке по своей инициативе вследствие причины, не зависящей от Застройщика, Застройщик возвращает Дольщику (-ам) фактически внесенные Дольщиком (-ами) собственные денежные средства Дольщика (-ов) в рублях в течение 1 (одного) месяца после получения письменного уведомления от Дольщика (-ов) о расторжении Договора, с удержанием 2 % от ранее выплаченных сумм долевого участия.

5.8. В случае расторжения настоящего Договора или признания сделки недействительной средства социальной выплаты подлежат возврату в соответствующие бюджеты согласно выданному Свидетельству о предоставлении социальной выплаты на строительство (приобретение) жилья в сельской местности № \_\_\_\_\_

## **6. Дополнительные условия**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику (-ам) несет Застройщик.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Обязательства Дольщика (-ов) считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 3.1. настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Уступка Дольщиком (-ами) прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком (-ами) прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

6.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору, с момента его государственной регистрации, у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства Объекта, в составе которого будет находиться Квартира, и строящийся на этом земельном участке Объект.

6.6. Самовольная перепланировка или переустройство, выполненная Дольщиком (-ами) до получения Квартиры по акту приема-передачи, является основанием для взыскания с Дольщика (-ов) дополнительных средств, направляемых на приведение Квартиры в проектное состояние.

После получения Квартиры по акту приема-передачи любые перепланировки, переоборудование, изменения несущих конструкций Квартиры Дольщик (-и) вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах возлагается в полном объеме на Дольщика (-ов).

Сертификация электромонтажных работ в Квартире с планировкой, выполненной по поручению Дольщика (-ов) с отклонениями от первоначального проекта, производится Дольщиком (-ами) самостоятельно и за свой счет либо Застройщиком, при условии достижения Сторонами договоренности о размере вознаграждения Застройщика.

6.7. По окончании строительства адрес Объекта определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г. Санкт-Петербурге, а номер Квартиры – по экспликации к поэтажному плану.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся пожары, наводнения, иные стихийные бедствия, техногенные катастрофы, иные обстоятельства, препятствующие нормальным условиям деятельности, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательств Сторон. Факт наступления обстоятельств непреодолимой силы подтверждается Торгово-промышленной палатой РФ.

7.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в 15-дневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие настоящего договора приостанавливается на срок, установленный сторонами, но не более чем на 3 (три) месяца.

В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, стороны могут отказаться от исполнения обязательств по договору. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии решаются сторонами в соответствии с п. 8.2. настоящего договора.

## **8. Заключительные положения**

8.1. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, в части, не урегулированной договором, применяется законодательство РФ о долевом строительстве, нормы ГК РФ.

8.2. Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования споров. Документы направляются заказным письмом либо вручаются под расписку и рассматриваются в течение 15 рабочих дней со дня получения. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд в порядке подсудности.

8.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме.

8.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в отделе Федеральной регистрационной службы на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта и считается заключенным с момента указанной регистрации. Государственная регистрация Договора производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8.5. Настоящий договор действует до момента исполнения Сторонами обязательств по договору.

8.6. Настоящий договор составлен в шести экземплярах, по одному экземпляру каждой из сторон договора, один –

в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Ленинградской области.

Приложение:

Приложение №1 - План Квартиры.

## 9. Реквизиты Сторон

### Застройщик:

**ООО «НПП «Гранит»**

188353, Ленинградская область, Гатчинский район, дер.Бор, д.7, корп. АБЗ, оф. №1, № 3.

*ОГРН 1174704015199*

*ИНН 4705075108 КПП 470501001*

*ОКПО 20209665*

*ОКТМО 41618404116*

*Банковские реквизиты:*

*р/с № 40702810155000022029 в Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург*

*к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.*

*granit\_ooo@list.ru*

Генеральный директор ООО «НПП «Гранит»

---

М.П.

Дольщик:

---