

ДОГОВОР №КП/

участия в долевом строительстве жилого комплекса,

расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Свердловская набережная д.54-58 (Свердловская набережная, д. 58, литера А)

г. Санкт-Петербург

«20» октября 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Квартира.ру Платинум» запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 22 февраля 2007 года, основной государственный регистрационный номер 1077746383340, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Южика Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава и Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ, с одной стороны, и

_____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и 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 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 года № 111-ФЗ, 16.10.2006 № 160-ФЗ, 23.07.2008 № 160-ФЗ, 17.07.2009 № 147-ФЗ и 17.06.2010 № 119-ФЗ (далее – Закон № 214-ФЗ),

заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

Жилой комплекс – многоквартирный жилой дом, который будет состоять из квартир и общего имущества собственников таких квартир, машиномест и нежилых помещений, строящийся с привлечением денежных средств участника долевого строительства по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Свердловская наб., д. 54-58, (Свердловская наб., д. 58, литера А).

Указанный адрес является строительным адресом Жилого комплекса, которому, после завершения строительства, будет присвоен почтовый адрес.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства Жилого комплекса. Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

дата выдачи: 30.05.2011;

номер: 78-14207.3 с-2004;

срок действия разрешения: до 30.06.2012.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого комплекса в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Договор аренды земли - Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-01955 (7) от 12.11.2003, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., д. 54-58 (Свердловская наб., д. 58, лит. А), кадастровый номер: 78:6068:3003, заключенный между Застройщиком и Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, запись регистрации сделки в ЕГРП от 19.12.2003 № 78-01-269/2003-23.1, запись регистрации в ЕГРП объекта аренды от 19.12.2003 № 78-01-269/2003-23.2 (в редакции Дополнительного соглашения № 5 от 14.11.2007 (запись в ЕГРП от 17.12.2007 № 78-78-01/0649/2007-393), Дополнительного соглашения № 7 от 24.02.2011 (запись в ЕГРП от 25.03.2011 № 78-78-32/033/2011-027).

Срок завершения строительства Жилого комплекса - дата получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства в строящемся Жилом комплексе.

Объект долевого строительства: жилое помещение - Квартира; доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса и входящие в состав указанного Жилого комплекса, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Доля в общем имуществе Жилого комплекса, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса - доля в праве собственности на общее имущество Жилого комплекса, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Квартиры в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Общее имущество Жилого комплекса – принадлежащие собственникам помещений в Жилом комплексе на праве общей долевой собственности имущество, а именно: помещения в Жилом комплексе, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физкультурой и спортом и подобных мероприятий, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общая площадь Квартиры – площадь в свидетельстве о праве собственности в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ состоящая из суммы площади всех частей конкретной квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Проектная площадь Квартиры - указанная в соответствующем пункте Приложения № 1 к Договору площадь, определенная на момент заключения Договора на основании проектной документации и состоящая из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, а также площадь балконов и лоджий.

Фактическая площадь Квартиры – указанная в соответствии с данными, содержащимися в документах, выданных районным Проектно-инвентаризационным бюро Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – «ПИБ») после завершения строительства Жилого комплекса и состоящая из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, а также площадь балконов и лоджий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой комплекс, и после получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства - Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

2.2. Описание Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, содержится в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Указание местоположения Квартиры на плане Жилого комплекса (соответствующей секции соответствующего этажа) содержится в Приложении № 2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.3. После завершения строительства Жилого комплекса Стороны уточняют Фактическую площадь Квартиры.

2.4. Застройщик осуществляет строительство Жилого комплекса на основании Разрешения на строительство, Договора аренды земли.

2.5. Привлечение средств Участников долевого строительства производится Застройщиком в соответствии с опубликованной на сайте www.platinum-ru.ru. Проектной декларацией.

2.6. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Жилого комплекса: **01.08.2013 года.**

3. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям без отделки в следующем состоянии:

- 3.1.1. Полы с цементной стяжкой (без напольного покрытия и плитусов);
- 3.1.2. Потолки - бетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки и окраски), перекрытия монолитные, расстояние между перекрытиями – 3,3 м (без учета высоты цементной стяжки);
- 3.1.3. Перегородки межквартирные (стены) – без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски и оклейки обоями);
- 3.1.4. Перегородки санузла – без отделки (без штукатурки, окраски, облицовки плиткой);
- 3.1.5. Перегородки внутриквартирные (внутренние стены) из газобетона, без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски и оклейки обоями);
- 3.1.6. Окна - металлопластиковые с тройным остеклением и механизмом микропроветривания, в наружных стенах приточные клапаны (системы КИВ), без подоконных досок и откосов;
- 3.1.7. Двери - только входная в квартиру (деревянная), без откосов и без окраски с внутренней стороны квартиры, без внутриквартирных (межкомнатных) дверей;
- 3.1.8. Балконы и лоджии – ограждение из кирпича и металла, вентилируемый фасад, витражное остекление, без отделки стен и чистовых полов;
- 3.1.9. Внутриквартирные электрические сети - полная внутриквартирная разводка с оконечными устройствами, индивидуальный квартирный щиток с электросчетчиком, автоматами групп и УЗО;
- 3.1.10. Без электрооборудования (в т.ч. без электроплит);
- 3.1.11. Отопление - стояки из стальных труб, внутриквартирная разводка из полимерных труб, двухтрубная, горизонтальная в конструкции пола, радиаторы фирмы «JAGA» Бельгия или вертикальная разводка, двухтрубная пофасадная из стальных труб, радиаторы «Конрад Термо» производства ОАО «Механический завод»;
- 3.1.12. Горячее и холодное водоснабжение – стояки из оцинкованных труб со счётчиками холодной и горячей воды по нормам, без внутриквартирной разводки до мест установки сантехприборов;
- 3.1.13. Канализация – стояки из полипропиленовых труб;
- 3.1.14. Без сантехприборов – без ванн, без унитазов, без умывальников, без моек;
- 3.1.15. Противопожарное оборудование и оборудование первичного пожаротушения;
- 3.1.16. Радиофикация – одна радиоточка;
- 3.1.17. Телевизионная антенна – вертикальная поэтажная разводка без внутриквартирной разводки (общий стояк на лестничной клетке);
- 3.1.18. Домофонная сеть без оконечного устройства.

Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в ней присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в настоящем пункте.

3.2. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с различием применяемых методик подсчета площадей, а также с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Квартиры, определенная ПИБ по результатам обмера, может отличаться от Проектной площади Квартиры, указанной в Приложении № 1, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры, при том, что такие отклонения не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение Фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании данных обмера ПИБ.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры отклонение Фактической площади Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, от Проектной площади Квартиры, указанной в Приложении № 1, в пределах 10% от Проектной площади Квартиры. При этом будет производиться перерасчет общего размера денежных средств, подлежащих уплате или возврату, по правилам, указанным в пункте 4.4 Договора.

3.3. В связи с указанным в пункте 3.2 Договора Стороны допускают, что площадь отдельных помещений, входящих в состав Квартиры, может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения площади других помещений, входящих в состав Квартиры.

Такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением условий настоящего Договора и существенным изменением размеров в пределах 10% от площади соответствующего отдельного помещения, при том, что Фактическая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 3.2 Договора.

3.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 5 Договора либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с пунктом 5.7 Договора. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

3.4.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры.

3.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

В частности, Застройщик не будет нести ответственности за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства 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 Жилого комплекса, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в том числе менял место расположения квартирного электросчетчика без согласования с уполномоченными органами и организациями.

3.6. В случае, если Квартира построена (создана) с отступлением от условий Договора и/или указанных в п. 3.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, согласованный Сторонами в Акте о несоответствии.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и общего имущества в Жилом комплексе, а также средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается.

Вознаграждение Застройщика входит в Цену договора и составляет 3 % (НДС не облагается).

4.1.1. Цена договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра Проектной площади Квартиры равной _____ рублей _____ копеек за 1 кв.м.

Цена одного квадратного метра Проектной площади Квартиры является окончательной и согласованной на весь срок действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Жилого комплекса.

4.1.2. С учетом положений п. 3.2 Договора, окончательное определение Цены договора производится Сторонами после получения данных обмеров ПИБ путем ее перерасчета в порядке, установленном п. 4.4 Договора.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора, указанной в п.4.1, единовременно не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Оплата Цены договора производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или любым иным согласованным Сторонами способом. Днем исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате Цены договора считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика.

4.4. Если отклонение Проектной площади Квартиры от Фактической площади не превышает 1

(один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, то перерасчета размера Цены договора не производится.

Если такое отклонение площади равняется или превышает 1 (один) кв.м., то Стороны обязаны осуществить перерасчет размера Цены договора, подписать соответствующий акт и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между Фактической площадью Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, и Проектной площадью, указанной в Приложении № 1, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения результатов обмера ПИБ, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из цены одного квадратного метра, указанной в п. 4.1.1. настоящего Договора.

4.5. Перерасчета размера Цены договора не производится в случае отклонения только площадей балконов и/или лоджий по результатам обмера ПИБ.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее 01.10.2013 г.**, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по 100 % оплате Цены договора в соответствии с разделом 4 Договора.

Застройщик вправе передать Квартиру досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Законом № 214-ФЗ срок передачи и принятия всех объектов долевого строительства, составляющих Жилой комплекс, един для всех участников долевого строительства.

Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

Бремя содержания Квартиры и общего имущества Жилого комплекса (включая внесение платы за жилое помещение и оплату коммунальных услуг, вывоза бытовых отходов и охраны Квартиры) и риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры, а так же общего имущества в Жилом комплексе признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса в течение 10-ти дней с момента его получения.

5.3. Не менее, чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1. Договора Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности Квартиры к передаче (далее - Сообщение о готовности).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в преамбуле настоящего Договора, как адрес для направления корреспонденции, или вручается Участнику долевого строительства, или его представителю с надлежаще оформленными полномочиями, лично под расписку. Помимо указанного в настоящем пункте Договора, в Сообщении о готовности должно содержаться предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 5.7. Договора.

В случае, если Застройщиком не было получено уведомление об уступке прав требования по настоящему Договору в порядке, установленном п. 6.3.2. Договора, направление Сообщения о готовности в адрес cedenta будет являться надлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.4. Участник долевого строительства, получивший Сообщение о готовности обязан приступить к приемке Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения о готовности.

Участник долевого строительства должен явиться для осмотра Квартиры с участием представителя Застройщика и принять ее по Акту приема-передачи.

5.5. При несоответствии качества Квартиры условиям Договора или/или п.3.1. Договора, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии. Акт о несоответствии подписывается Сторонами и должен содержать перечень недостатков (несоответствий) и разумный срок их устранения Застройщиком.

5.6. После устранения недостатков (несоответствий) Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семь) рабочих дней с момента получения Сообщения об устранении недостатков (несоответствий) и готовности Квартиры к повторной передаче повторно осмотреть Квартиру с участием представителя Застройщика и принять ее по Акту приема-передачи.

Сообщение об устранении недостатков (несоответствий) и готовности Квартиры к повторной передаче направляется или вручается Участнику долевого строительства по правилам абз.2 п. 5.3

настоящего Договора.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, установленный п.п. 5.4, 5.6. Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, за исключением случая, установленного п. 5.5. Договора, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, установленного п. 5.4., 5.6. для принятия Участником долевого строительства Квартиры, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.

Односторонний Акт приема-передачи может быть составлен только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участника долевого строительства Сообщений в соответствии с п.п. 5.3, 5.6. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в преамбуле Договора как адрес для направления корреспонденции.

При этом бремя содержания Квартиры и общего имущества Жилого комплекса (включая внесение платы за жилое помещение и оплату коммунальных услуг, вывоза бытовых отходов и охраны Квартиры) и риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры, а так же общего имущества в Жилом комплексе признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Квартиры.

5.8. В случаях, установленных п. 5.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства не освобождается от уплаты Цены договора и от обязанностей, установленных п. 4.4., п.п. 6.2.3, 6.2.4., 6.2.7. Договора.

5.9. Застройщик вправе по правилам статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Квартиру и не передавать ее Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора и/или исполнения п. 4.4., 6.2.7. настоящего Договора в случае необходимости. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Квартиры по настоящему Договору.

Если обязательства по оплате Цены договора и/или п.4.4., 6.2.7. Договора исполнены Участником долевого строительства после истечения срока, установленного п. 5.1 Договора, и Застройщиком не принято решение о расторжении Договора, Застройщик будет обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств.

5.10. В случае, если строительство (создание) Жилого комплекса не может быть завершено в срок, указанный в п. 2.6. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) календарных месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором Срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.11. Участник долевого строительства, его правопреемники и Приобретатели прав при уступке прав по настоящему Договору, вправе обратиться Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его правопреемниками, Приобретателями прав Акта приема-передачи Квартиры.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, в том числе путем заключения договора с организацией, имеющей право на выполнение соответствующих функций.

6.1.2. Обеспечить соблюдение требований к размеру собственных денежных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленные Правительством Российской Федерации, а также обеспечить соблюдение сроков предоставления отчетности и выполнение иных обязательств, установленных Законом об участии в долевом строительстве и иными нормативными актами Российской Федерации.

6.1.3. Осуществить строительство Жилого комплекса в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, СНиП, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором, допускать отступление от проекта только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.1.4. В случае необходимости выполнения дополнительных работ, Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию, после чего, в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений, Застройщик обязан внести соответствующие изменения в Проектную

декларацию и опубликовать указанные изменения в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве, в течение десяти дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

6.1.5. Застройщик обязан вести бухгалтерский учет по строительству, привлечению инвестиций и реализации Квартиры, входящей в состав Жилого комплекса, контролировать соответствие фактических затрат сметам, предоставлять информацию уполномоченным органам в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, а также использовать денежные средства, полученные по настоящему Договору в качестве возмещения затрат на строительство, только для строительства (создания) Жилого комплекса в целях, определенных п. 1 ст.18 Закона № 214-ФЗ.

6.1.6. По письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Жилого комплекса и предоставлять для ознакомления документы, обязанность по предоставлению которых установлена действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.7. Обеспечить получение Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию **не позднее 01.08.2013 года.**

6.1.8. В течение трех месяцев после получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу все необходимые документы, включая Разрешение на ввод в эксплуатацию, необходимые для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

6.1.9. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства, получении Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию, готовности Квартиры к передаче в порядке и сроки, определенные п. 5.2., 5.3. настоящего Договора.

6.1.10. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 4, п.6.2.7. настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по Акту приема-передачи в сроки и порядке, установленные разделом 5 настоящим Договором.

6.1.11. Нести риски, связанные с гибелью или случайным повреждением Квартиры до дня передачи Квартиры по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства или до момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п.5.7. Договора.

С момента получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию и до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, или до момента, указанного в п.5.7. Договора, нести бремя содержания Квартиры.

6.1.12. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения обмеров ПИБ уведомить Участника долевого строительства о перерасчете размера Цены договора в случаях, указанных в п.4.4. (Уведомление о перерасчете).

6.1.13. В случаях, установленных п.4.4 Договора, произвести возврат денежных средств за всю разницу между Фактической площадью Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, и Проектной площадью Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору, в порядке и в сроки, установленные п. 4.4 Договора.

Возврат суммы производится на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный им в письменном уведомлении в адрес Застройщика, направленном в соответствии с п. 6.2.9.

6.1.14. Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве на Квартиру, указанную в п. 2.2. Договора.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. Уплатить Цену договора в порядке и на условиях, установленных разделом 4 настоящего Договора.

6.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора.

6.2.3. Нести риски, связанные с гибелью или повреждением Квартиры, находящегося в ней имущества и общего имущества Жилого комплекса, а также ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам и/или их имуществу, со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 5.7. Договора.

6.2.4. Нести бремя содержания Квартиры и общего имущества Жилого комплекса, оплачивать коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение, водоснабжение), вывод бытовых отходов, охрану Жилого комплекса, иные операционные расходы Управляющей компании, предложенной Застройщиком, в течение не менее 1 года со дня подписания Сторонами Акта приема-

передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 5.7. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

Перечень, размер, условия и порядок таких платежей будут установлены отдельным договором между Участником долевого строительства и Управляющей компанией. По истечении 1 года Участник долевого строительства вправе выбрать иную Управляющую компанию на общем собрании собственников, одновременно с выбором способа управления Жилого комплексом.

6.2.5. Принять участие в общем собрании будущих собственников Квартир в Жилом комплексе, проводимом в очной либо заочной форме, с целью выбора способа управления Жилым комплексом как многоквартирным домом.

6.2.6. До момента государственной регистрации права собственности без согласования с Застройщиком, Генеральным проектировщиком, а также с уполномоченными государственными органами не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, перенос или снос перегородок, дверных проемов, переоборудование, а также изменение несущих конструкций, места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления, электрошита и прочее), а также не производить работы, которые затрагивают фасад Жилого комплекса и его элементы.

6.2.7. В случаях, установленных п.4.4 Договора, произвести доплату денежных средств за всю разницу между Фактической площадью Квартиры, определенной ПИБ по результатам обмера, и Проектной площадью Квартиры, в порядке и в сроки, установленные п. 4.4 Договора.

6.2.8. Нести расходы по государственной регистрации своих прав на Квартиру и нотариальному удостоверению необходимых для этого документов.

6.2.9. Сообщить Застройщику реквизиты для осуществления возврата денежных средств в срок, указанный в Уведомлении о перерасчете.

6.3. Участник долевого строительства имеет право:

6.3.1. Имеет право получать у Застройщика информацию о ходе строительства Жилого комплекса и объеме выполнения работ.

6.3.2. Уступить или иным образом распорядиться своими правами требования по настоящему Договору на Квартиру

Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору, иное распоряжение правом требования производится в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 214-ФЗ, и допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника, и до подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Согласия Застройщика на уступку прав требования не требуется, но Застройщик должен быть уведомлен о такой уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав с приложением одного экземпляра заключенного договора уступки.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении Квартиры.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.6 Договора Участник долевого строительства по усмотрению Застройщика:

- либо осуществляет за свой счет восстановительный ремонт Квартиры,
- либо возмещает Застройщику убытки в размере рассчитанной Застройщиком сметной стоимости восстановительного ремонта Квартиры.

7.2. В случае нарушения передачи Квартиры в срок, установленный п. 5.1. Договора, за исключением случая, указанного в п. 5.7, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Квартиры за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п.8.11, 8.12 Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных

средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

7.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по Договору при наличии своей вины.

7.5. В случае нарушения Участником долевого строительства п.4.2.1, 4.2.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.2.7. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 8.13. Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере суммы государственной пошлины, оплаченной Застройщиком.

7.7. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

7.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

7.9. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

7.10. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и действует до момента выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, а в случае, установленном п. 5.7. Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора в соответствии с условиями Договора с учетом п.4.1.2., и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

8.4. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.5. Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Стороны обязуются отвечать на требования другой Стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее 10-ти рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой Стороны.

8.6. По требованию Застройщика срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен в судебном порядке в случае, если строительство не может быть завершено Застройщиком в срок, установленный п. 2.6. Договора.

Требование об изменении Договора может быть заявлено Застройщиком в суд только после получения от Участника долевого строительства отказа на предложение об изменении Договора либо неполучения от Участника долевого строительства ответа в 30-дневный (тридцатидневный) срок с момента направления Застройщиком предложения об изменении Договора.

8.7. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

8.7.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный п. 5.1. Договора срок передачи Квартиры на два месяца;

8.7.2. неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков (несоответствий) передаваемой Квартиры в разумный срок;

8.7.3. существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.7.4. в иных случаях установленных действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.8.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого комплекса, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в срок, предусмотренный п. 5.1 Договора, Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

8.8.2. существенного изменения проектной документации Жилого комплекса, в том числе существенного изменения размера Квартиры в соответствии с п. 3.2, 3.3. Договора;

8.8.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого комплекса;

8.8.4. в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

8.9. В случае нарушения Участником долевого строительства п.4.2., 6.2.7. Договора в течение более чем 2 (два) месяца, **Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.**

В данном случае Договор будет считаться расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) дней с момента направления Участнику долевого строительства в письменной форме предупреждения (по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в преамбуле Договора почтовому адресу или вручения Участнику долевого строительства (его представителю) под расписку) о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику долевого уведомления об одностороннем отказе.

8.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, установленным п.п. 8.7., 8.9. Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.11. Застройщик в случае расторжения Договора предусмотренным п. 8.9. Договора основаниям в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора.

8.11.1. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора.

8.12. В случае расторжения Договора по основаниям, установленным п. 8.7. Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней, а по основаниям, указанным в п. 8.8. в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет Цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

8.12.1. Если в течение установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств и процентов, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за

пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора.

8.13. В случаях, указанных в п.8.11.1, п. 8.12.1. Договора, уплаченная Застройщиком государственная пошлина за принятие нотариусом на депозит денежной суммы подлежит возмещению Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Участником долевого строительства находящейся на депозите нотариуса денежной суммы.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и телефаксов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

9.3. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров Сторон путем обязательного направления другой стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 календарных дней.

9.4. В случае не достижения Сторонами соглашения, споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.5. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, места нахождения, почтовых адресов, по которым необходимо осуществлять отправку корреспонденции и предусмотренных Договором сообщений, банковских реквизитов и пр.). В случае нарушения Сторонами данной обязанности, корреспонденция и сообщения, отправленные по адресам Сторон, указанным в Договоре, считаются отправленными надлежащим образом.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложениями к настоящему Договору являются:

1. Описание Квартиры на 1 (одном) листе.
2. Местоположение Квартиры на плане Жилого комплекса на 1 (одном) листе.

10. Место нахождения, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик: ООО «Квартира.ру Платинум»: ИНН 7703627670, КПП 781301001, ОГРН 1077746383340,
Адрес: 197376, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, дом 38, литера В, р/с № 40702810800000003940
в ОАО "НОМОС-БАНК", к/с 30101810300000000985, БИК 044525985

Генеральный директор _____ /Д.В. Южик
М.П.

Участник долевого строительства:

(Ф.И.О. полностью)

подпись

**Описание Квартиры,
подлежащей передаче Участнику долевого строительства**

Секция	Этаж	Количество комнат	Проектная площадь Квартиры (кв.м.)	Цена договора (руб.)	Строительные оси

Застройщик: ООО «Квартира.ру Платинум»:

Генеральный директор _____ /Д.В. Южик
М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (Ф.И.О. полностью) _____ подпись

Местоположение Квартиры на Плате Жилого комплекса¹
(____ секция ____ этаж)

расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Свердловская набережная д.54-58 (Свердловская набережная, д. 58, литера А)

Застройщик: ООО «Квартира.ру Платинум»:

Генеральный директор _____ /Д.В. Южик
М.П.

Участник долевого строительства:

(Ф.И.О. полностью)

подпись

¹Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном Приложении, не входят в условия настоящего Договора и приведены только в качестве примера.