

ДОГОВОР № АС-3/13/01

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

“18” ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Строй», ИНН:7838423409, КПП:783801001, зарегистрировано 24.02.2009 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по г. Санкт-Петербургу, ОГРН 1097847053776 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 78 № 007240849), юридический адрес: 190013, г. Санкт-Петербург, проспект Московский, д.20. лит. А, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Норкина Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин РФ Зелянин Алексей Валерьевич**, пол: мужской, СНИЛС 046-754-142 69 дата рождения: 28.02.1975 года, место рождения: гор. Северодвинск Архангельской области, паспорт 11 04 № 298601 выдан 03.12.2004г., УВД города Северодвинска Архангельской области, код подразделения 292-006 зарегистрированный по адресу: 187028, Ленинградская область, Тосненский район, д.Поги ул.Железнодорожная д.11 адрес для корреспонденции: 196626, г. Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Первомайская, д.15, кв. 120, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор, далее по тексту **«Договор»** о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- *Договор* – настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.
- *Общее имущество в Объекте* – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.
- *Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Объекта, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
- *Разрешение на строительство Объекта* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
- *Федеральный закон* – Федеральный закон «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 года №214-ФЗ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом: **Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-**

пристроенной подземной автостоянкой. Дошкольное образовательное учреждение на 75 мест. 1 этап строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пушкинская улица, д. 30, лит. А площадь земельного участка 11 376 кв.м., кадастровый номер участка: 78:42:0015106:88 (далее по тексту - "Объект") и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном жилом доме (далее по тексту - Квартира), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – однокомнатная квартира, **имеющая следующие проектные характеристики: площадь 40,97 кв.м., месторасположение квартиры: этаж 13, подъезд 3, условный номер (индекс) 3/13/01, строительные оси: А/1-М/1; 33-34.** План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас (далее по тексту - площадь квартиры). Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее по тексту - ПИБ).

1.3. Право собственности Участника долевого строительства на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – регистрирующий орган) при предъявлении Участником долевого строительства на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии и с оборудованием, характеристики которого указаны в Приложении № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-016-0406-2016 от 01.06.2016 г.

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия 78-АЖ 539025 от «14» марта 2012 года на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), площадь 11 376 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пушкинская улица, д. 30, лит. А. Кадастровый номер: 78:42:0015106:88

- Договор аренды земельного участка с последующим выкупом от 01.04.2012 года.

- Проектной декларации, опубликованной в газете: Российская газета неделя (Северо-Запад) выпуск от 25.08.16г №190(7058).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 4.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме (проводимом в очной, либо заочной форме) с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

2.2.7. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи Квартиры и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Участник долевого строительства вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить квартиру правами

третьих лиц только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимое имущество и сделок с ним. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.11. К моменту государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, Участник долевого строительства обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на квартиру. В случае если кадастровый паспорт на квартиру будет изготовлен Застройщиком, Участник долевого участия обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи на квартиру.

3. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

3.1. Общий размер долевого вноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (цена договора), составляет: **2 867 900,00 (Два миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.**

3.2. Участник долевого строительства обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3. Платежи по настоящему Договору производятся путем перечисления денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора на расчетный счёт Застройщика не позднее сроков, указанных в Приложении №3, одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон. Днем исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению долевого вноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика:

р/сч 40702810006260002471

Филиал N7806 Банк ВТБ24 (ПАО) в г. Санкт-Петербург

к/с: 30101810300000000811

БИК: 044030811

3.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2.Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади квартиры в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей, 00 копеек.** Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

3.5. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого вноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого вноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 4 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого вноса произведена Участником долевого строительства после истечения установленного в разделе 4 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать

Участнику долевого строительства квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного настоящим пунктом, Застройщик имеет право расторгнуть Договор и взыскать с Участника долевого строительства неустойку в соответствии с действующим законодательством и порядком, предусмотренном разделами 5, 7 Договора. В этом случае, финансовые обязательства Участника долевого строительства по Договору будут считаться нарушенными с момента нарушения порядка оплаты, предусмотренного настоящим пунктом.

3.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника долевого строительства производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.7. Застройщик обязуется, использовать средства Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника долевого строительства по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора.

3.8. Стороны также признают, что вознаграждение Застройщика состоит из двух частей: постоянной и переменной. Сумма в размере **491 640,00 (Четыреста девяносто одна тысяча шестьсот сорок) рублей, 00 копеек**, включаемая целиком в долевого взнос Участника долевого строительства по Договору, составляет постоянную часть за выполнение функций заказчика-застройщика. В случае возникновения положительной разницы между общей суммой привлеченных средств и суммой затрат на строительство, возможная экономия составит переменную часть вознаграждения застройщика.

3.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 3.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 3.4 настоящего Договора.

4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 3 (третьего) квартала 2019 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться

досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала указанного в п.4.1. Договора.

4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

4.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 4.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 4.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры указанного в п. 4.1. Договора.

4.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке определенном п. 6.7. Договора Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приём-передачи, в течение 2-х дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства в срок не более 10 (Десяти) календарных дней с момента фактического устранения несоответствий (недостатков) заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 4.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 4.5. Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев с момента истечения срока указанного в п. 4.1. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператор почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

4.7. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 4.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

5.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Участника долевого строительства

по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры (п. 4.1. Договора) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

5.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Участнику долевого строительства по п.п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством РФ на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

5.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого участия в строительстве, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 4.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 3.5 настоящего Договора.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

6.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

6.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера

квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 7 % как в большую, так и в меньшую сторону.

6.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.3. настоящего Договора.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 6.3. настоящего Договора;
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её 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., и иными законодательными актами.

6.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

6.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, не соответствует требованиям, указанным в п. 6.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Участник долевого строительства имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в Акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 4.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п.4.4., 4.5., 4.6. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок указанный в п.6.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 6.5. Договора.

7.3. По требованию Участника долевого строительства, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.4.1. Договора;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 6.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Участником долевого строительства обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 3.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору, а именно систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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 с уведомлением о вручении. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Участником долевого строительства по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей

на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Участником долевого строительства по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. В соответствии с действующим законодательством земельный участок, на котором ведется строительство Объекта (или право аренды на него, если земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды), а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, 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.

8.3.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства на основании договора страхования.

Сведения о договоре страхования и страховщике:

-Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-141124Г/2016 от 17.11.2016 года.

-Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (место нахождения: 109457 г.Москва, ул.Окская д.13 оф.4501, ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660).

Сведения указаны так же в проектной декларации (с изменениями), размещенной на сайте: www.aljans-stroy.ru

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. 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 настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.9. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для регистрирующего органа.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Альянс-Строй»

ИНН: 7838423409 КПП: 783801001

Р/с: 40702810006260002471

Банк: Филиал N7806 Банк ВТБ24 (ПАО) в г.

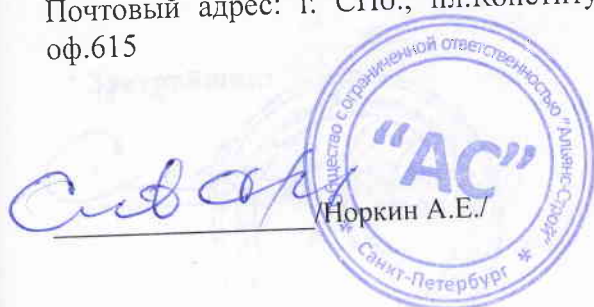
Санкт-Петербург

к/с: 30101810300000000811

БИК: 044030811

Адрес организации: г. СПб, Московский пр-т, д. 20, литер А.

Почтовый адрес: г. СПб., пл.Конституции д.2
оф.615

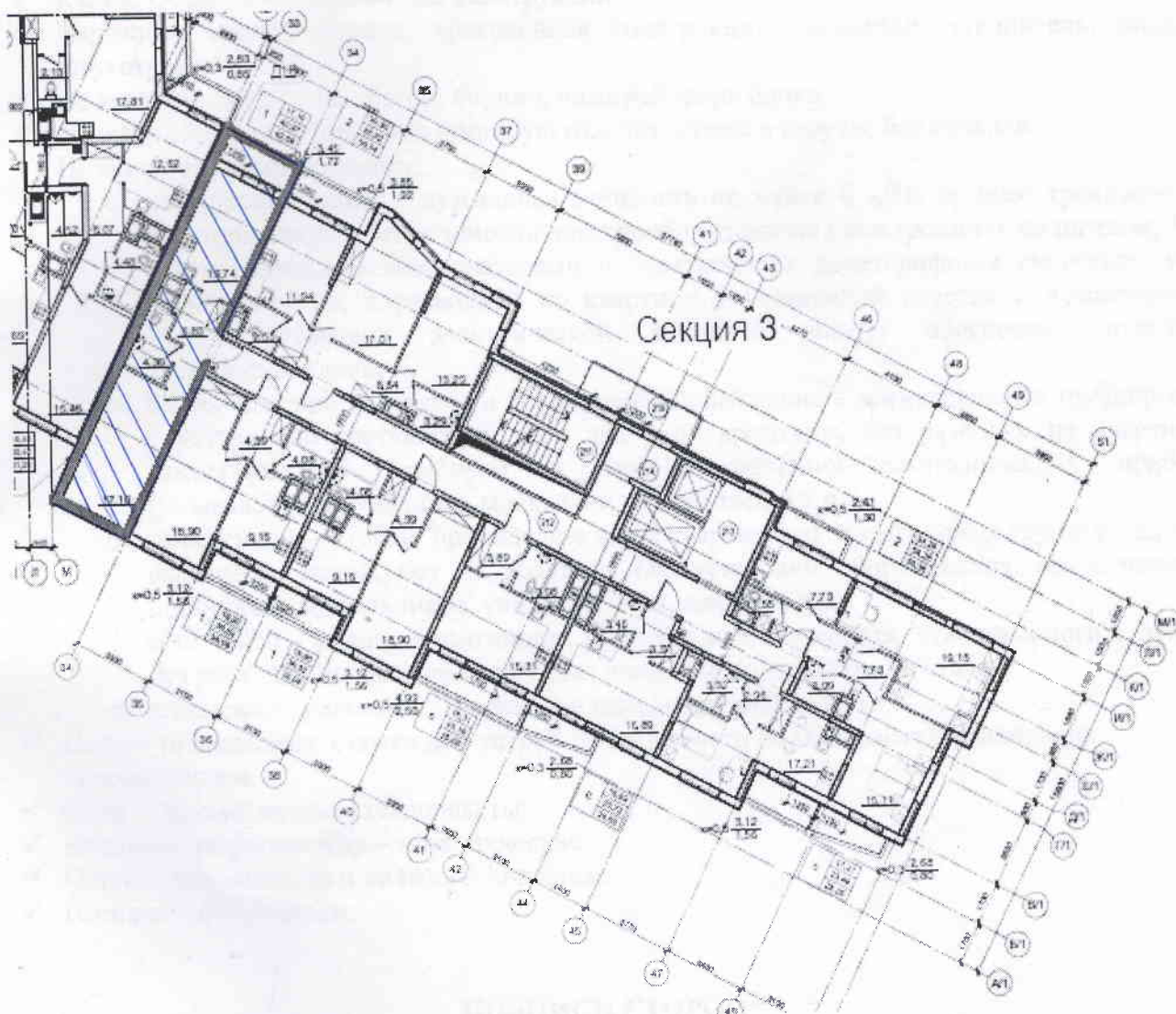


Участник долевого строительства:

Гражданин РФ Зелянин Алексей Валерьевич, пол: мужской, СНИЛС 046-754-142 69 дата рождения: 28.02.1975 года, место рождения: гор. Северодвинск Архангельской области, паспорт 11 04 № 298601 выдан 03.12.2004г., УВД города Северодвинска Архангельской области, код подразделения 292-006 зарегистрированный по адресу: 187028, Ленинградская область, Тосненский район, д.Поги ул.Железнодорожная д.11 адрес для корреспонденции: 196626, г. Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Первомайская, д.15, кв. 120, тел.8 921 7925596.

 /Зелянин А.В./

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
3 подъезд, 13 этаж



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:


/Норкин А.Е./



Участник долевого строительства:


/Зелянин А.В./

Характеристика квартиры

Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- ✓ Каркас Объекта – монолитные конструкции.
- ✓ Наружные стены Объекта: трехслойная конструкция: газобетон, утеплитель, фасадная штукатурка.
- ✓ Не несущие стены – газобетон, кирпич, пазогребневые блоки.
- ✓ Отделка стен: подготовка под чистовую отделку, стены в санузле без отделки.
- ✓ Инженерные коммуникации:
 - электроснабжение: – суммарная мощность не менее 6 кВт, медная трехпроводная электропроводка без установки электрооборудования (электроплит), со щитком, УЗО, автоматическими выключателями и электронным двухтарифным счетчиком учета электроэнергии, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей. Место установки электрической кухонной плиты обеспечено отдельной электропроводкой;
 - водоснабжение – горячее и холодное водоснабжение – магистральные трубопроводы с установкой счетчиков воды и запорной арматуры, без разводки по квартире к сантехническим приборам и без подключения сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, смесителей и т.п.).
 - канализация – стояки, проходящие через квартиры из пластиковых труб с установкой фасонных частей, без подводки и без установки оборудования, сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, и т.п.);
 - сети связи - радио, возможность подключения Интернета, стационарного телефона, без разводки по квартире с точками подключения в щитке на этаже.
 - отопление - установлены стальные панельные радиаторы.
- ✓ Полы – произведена стяжка под устройство чистового пола. В санузле выполнена гидроизоляция.
- ✓ Окна – двухкамерные стеклопакеты.
- ✓ Входные двери квартир – металлические.
- ✓ Остекление балконов и лоджии – холодное.
- ✓ Потолки – без отделки.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:



/Норкин А.Е./



Участник долевого строительства:



/Зелянин А.В./

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Дата платежа	Плановый взнос (в рублях РФ)
1	Не позднее 15 (пятнадцать) дней с момента государственной регистрации Договора в РОСРЕЕСТРЕ	2 867 900,00 (Два миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:



/Иоркин А.Е./



Участник долевого строительства:



/Зелянин А.В./



А.В. Зенков

ПРОДАЖА

1. Наименование объекта	2. Адрес объекта
3. Категория земель	4. Вид разрешенного использования
5. Площадь земельного участка	6. Площадь здания
7. Стоимость объекта	8. Срок действия договора

ПРОДАЖА

ПРОДАЖА

ПРОДАЖА



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
Договора участия в долевом строительстве

Дата регистрации 30 ДЕК 2016

Номер регистрации 78-78/006-78/089/207/2016-379/1

Регистратор



(подпись)

(ф.и.о.)

Колосов



В настоящем документе
15 лист