

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

**Санкт-Петербург**

\_\_\_\_ \_\_\_\_ **2017** года

**Общество с ограниченной ответственностью «Норд Вест Девелопмент»**, ИНН/КПП 7840486935 / 784301001, место нахождения: 197720, Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Разъезжая д. 7, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27 марта 2013 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137847127648, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 008941263, выдано 27.03.2013 г., в лице генерального директора Леушина Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства**, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома (далее – Объект строительства, Объект) на основании Разрешения на строительство № 78-10025020-2015, выданного 24.02.2015 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, сроком действия до 24.07.2017 года.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 2 190 кв.м. с кадастровым номером 78:38:0022447:10 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **город Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, ул.Разъезжая, д.7, литера А.** Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Объект строительства имеет следующие проектные характеристики:

Вид: многоквартирный дом;

Назначение: жилое;

Этажность: 9 этажей, подвал;

Общая площадь: 5 522,7 кв.м;

Материалы наружных стен: газобетонные блоки, система утепленного штукатурного фасада;

Материалы поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: А (очень высокий);

Класс сейсмостойкости: до 6 баллов в соответствии с Приложением А СП 14.13330.2014.

1.4. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

1.5. Планируемый срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию - II квартал 2017 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.6. Земельный участок с кадастровым № 78:38:0022447:10 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 21.08.2013 г. №74/10897-А3В, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.09.2013 года сделана запись регистрации № 78-78-04/019/2013-432.

1.7. Проектная декларация Объекта размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте: [www.zelenogorod.ru](http://www.zelenogorod.ru).

1.8. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.9. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Участнику долевого строительства застрахована в соответствии со ст.15.2. Закона Генеральным договором страхования гражданской ответственности

застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве от 21 января 2016 года № ГОЗ-45-0045/16, заключенном между ООО «Норд Вест Девелопмент» и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, лицензия СИ № 3492 от 03.10.2013 г.)

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте: [www.zelenogorod.ru](http://www.zelenogorod.ru).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Расположение Квартиры на этаже Объекта строительства и проектные решения Квартиры отражены на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

- 1) Назначение – жилое;
- 2) Строительные оси:
- 3) Секция:
- 4) Этаж:
- 5) Строительный номер квартиры:
- 6) Количество комнат:
- 7) Приведённая общая площадь квартиры (учитывается площадь балкона с коэфф. 0,3) (кв.м.):
- 8) Проектные площади комнат:
  - площадь комнаты: \_\_\_ кв.м;
  - площадь комнаты: \_\_\_ кв.м;
- 9) Проектные площади помещений вспомогательного назначения:
  - площадь кухни: \_\_\_ кв.м;
  - площадь санузла: \_\_\_ кв.м;
  - площадь санузла: \_\_\_ кв.м;
  - площадь прихожей \_\_\_ кв.м;
  - площадь балкона \_\_\_ кв.м;

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными. Фактическая общая площадь Квартиры определяется по результатам технической инвентаризации (далее – фактические обмеры).

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

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

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

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

2.7. Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в Описании отделки квартиры к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

### **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ за один квадратный метр приведённой общей площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения приведённой общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, составляет и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.5. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 Закона.

## 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора осуществляется в следующем порядке и сроки:

5.1.1. Сумма в размере, оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – аккредитив), открытого Участником долевого строительства в пользу Застройщика.

5.1.2 Оплата Цены долевого строительства по настоящему договору при использовании аккредитивной формы расчетов производится в следующем порядке:

В течение 7(семи) банковских дней с момента подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта Участника долевого строительства на сумму в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк (далее - Банк).

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник долевого строительства, а получателем Застройщик.

Срок аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестьдесят) календарных дней.

Плательщик по аккредитиву: \_\_\_\_\_

Реквизиты плательщика: \_\_\_\_\_.

Наименование получателя по аккредитиву: ООО «Норд Вест Девелопмент»

Реквизиты получателя средств: ИНН 7840486935, КПП 784301001, ОГРН 1137847127648, р/сч 40702810155070003984 в Дополнительном офисе №9055/1880 Северо-Западного банка ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Комиссии и иные расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя/Застройщика.

Оплата Банком аккредитива в пользу Застройщика производится в течение 2 (Двух) рабочих дней при условии предоставления получателем (Застройщиком) следующих документов:

Нотариально заверенная копия/оригинал зарегистрированного в установленном порядке Договора/Оригинал расписки государственного регистрирующего органа, подтверждающей передачу на государственную регистрацию Договора № \_\_/\_\_/2017 участия в долевом строительстве от \_\_.\_\_.2017 г., заключенного между \_\_\_\_\_ и ООО «Норд Вест Девелопмент».

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

Досрочное закрытие аккредитива возможно только на основании отзыва Плательщика при предоставлении заявления Плательщика и письменного согласия Получателя.

5.1.3 Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями/бездействиями Участника долевого строительства, последний будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.4.2 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

5.1.4. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства по аккредитиву до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую

возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом, однако, Участник долевого строительства будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае, Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.1. настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.5.5. Договора, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

5.3. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата внесения денежных средств соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

5.5. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.2.2. Договора общей проектной площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.6. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. В случае увеличения Цены договора согласно п.5.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства, обязан осуществить соответствующую доплату за счет собственных средств в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.8. В случае уменьшения Цены договора согласно п.5.5. настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника долевого строительства, при этом на сумму, подлежащую возврату, проценты за пользование указанными денежными средствами не уплачиваются.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.1.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

6.1.3. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и вне ее работы, связанные с отступлением от проектной документации Объекта (перепланировка, возведение или демонтаж ограждающих несущих или ненесущих конструкций, пробивка ниш, устройство проемов или перегородок, изменение внешнего вида или переоборудование фасадов, изменение конструкции или внешнего вида фасадного остекления и т.п.) при отсутствии соответствующего разрешения/согласования, если такое разрешение/согласование требуется в соответствии с действующим законодательством. До момента опломбирования электросчетчиков уполномоченной организацией Участник долевого строительства, обязуется не производить переустройство электрических сетей в Квартире и вне ее. В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренных настоящим пунктом обязательств Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства устранения отступлений от проектной документации Объекта либо устранить их силами Застройщика с отнесением понесенных затрат на Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства, обязан предоставлять Застройщику доступ к местам производства работ на период устранения нарушений.

6.1.4. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.5 и 5.7 Договора.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с оформлением передачи Квартиры.

6.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.1.10. Нести бремя содержания Квартиры. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п.7.6 Договора. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации в соответствии с требованиями части 6.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ.

## **6.2. Права и обязанности Застройщика:**

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.5.5. и п.5.8. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее **«31» декабря 2017 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.4. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить

договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.6. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.2.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что Участник долевого строительства в нарушение установленного действующим жилищным законодательством РФ порядка без внесения необходимых изменений в проектную документацию и согласования с уполномоченными органами и организациями производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, менял место расположения квартирного электрощита или заменял установленное в нем электрооборудование, изменял места прохождения трубопроводов систем водоснабжения, канализации, отопления либо заменял радиаторы или запорно-регулирующие устройства либо изменял материалы или диаметры трубопроводов.

## **7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п.6.2.3 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в настоящем пункте 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.6.2.3 Договора.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, при отказе от принятия Квартиры при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Участником долевого строительства, Квартиры без мотивированного обоснования, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства,

вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры и ответственности за изменение (ухудшение) качества Квартиры.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.4. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пп. 2.1, 6.2.3 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, на которые Застройщик не мог повлиять, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.5. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в т.ч. в случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных пп. 2.1, 6.2.3 Договора, связанной с необходимостью подключения Объекта к коммунальным инженерным сетям и их передачей соответствующим организациям, и возникшей вследствие действий (бездействия) ресурсо-снабжающих организаций в сфере водо-, тепло-, электроснабжения, а также – в случае нарушения уполномоченным органом регламентированных сроков по выдаче Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии подтверждения факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации и/или уполномоченные органы.

8.6. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном с разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.8. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.8. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.8. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в разделе 2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

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

11.2. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Участнику долевого строительства под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи письма, направленного Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями настоящего пункта.

11.5. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.7. Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, по два экземпляра для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

## **12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**12.1. Застройщик: ООО «Норд Вест Девелопмент».**

Адрес местонахождения: 197720, Санкт-Петербург, г Зеленогорск, ул. Разъезжая, д. 7, лит. А.

ОГРН 1137847127648, ИНН 7840486935, КПП 784301001

*Реquisites расчётного счёта:*

Р/С 4070281015502170003984 в Дополнительном офисе № 9055/1880 Северо-Западного банка  
ПАО Сбербанк,  
К/С 30101810500000000653  
БИК 044030653  
Тел. (для связи): +7(812)925-04-05

12.2. **Участник долевого строительства:** Гражданин РФ

### 13. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**  
ООО «Норд Вест Девелопмент»

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
ООО «Норд Вест Девелопмент»

\_\_\_\_\_/Леушин А.А./

М.П.

\_\_\_\_\_  
подпись

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью

к Договору № \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ участия в  
долевом строительстве от \_\_. \_\_. 2017 года

**РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
ООО «Норд Вест Девелопмент»

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
ООО «Норд Вест Девелопмент»

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Леушин А.А./

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М.П.

подпись

Ф.И.О. полностью

**Описание отделки квартиры**

1. Установка металлических радиаторов отопления.
2. Цементно-песчаная стяжка.
3. Разведена электропроводка.
4. Полотенцесушитель.
5. Вывод горячей и холодной воды, канализация.
6. металлопластиковые окна, 2-х камерные стеклопакеты.
7. Застеклённая лоджия/балкон.
8. Счётчик на электричество.
9. В квартиру заведены под подключение кабель интернета, домофон, радио, ТВ.
10. Входная металлическая дверь.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
**ООО «Норд Вест Девелопмент»**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
ООО «Норд Вест Девелопмент»

\_\_\_\_\_/Леушин А.А./

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

Ф.И.О. полностью

М.П.