

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного
на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11

Ленинградская область,
г. Сертолово

« » 201 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Авеню», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области «27» февраля 2015 года за основным государственным регистрационным номером 1154703000737, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 47 № 003250862, ИНН 4703064735, КПП 470301001, место нахождения: 188650, Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Индустриальная, д. 11, корп. 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице генерального директора Подошвелёва Константина Михайловича, действующего на основании Устава,

и гражданин РФ -----именуемый далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «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. Застройщиком многоквартирного жилого дома является - Общество с ограниченной ответственностью «Авеню».

1.3. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул.Ларина, уч. 11, 3-х секционный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (далее – многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома и подписания двухстороннего Акта приема-передачи квартиры передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену в порядке и сроки, установленные настоящим договором, и принять в собственность объект долевого строительства.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен адрес.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид-3-х секционный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

Назначение - Жилое

Этажность- 15-16-16

Общая площадь многоквартирного дома- 19680,79 кв.м.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов с утеплением (кирпич, бетонные камни, утеплитель газобетонные блоки и минераловатная плита), перекрытия - монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - «С».

Класс сейсмостойкости- до 5 баллов.

1.4. Основанием для осуществления строительства многоквартирного жилого дома является:

1.4.1. Разрешение на строительство № 47-RU 47504107-126К-2016 от 15.09.2016 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, Решение от 12.01.2017 о внесении изменений в разрешение на строительство № 47-RU 47504107-126К-2016 от 15.09.2016 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

1.4.2. Земельный участок (кадастровый номер 47:08:0102002:8097), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения, площадь 3 769 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский

муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул.Ларина, уч. 11, принадлежит Застройщику на праве собственности, государственная регистрация прав проведена 28.12.2016, номер государственной регистрации 47-47/012-47/014/005/2016-4036/2.

Документы основания: Передаточный акт от 18.11.2016.

1.4.3. Проектная декларация размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика: www.sertolovo-avenue.ru

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, а также с разрешением на строительство, документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок.

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

1.7. Объектом долевого строительства по Договору является жилое/нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома.

Объект долевого строительства, далее по тексту – Квартира, имеет следующие характеристики:

назначение объекта долевого строительства

№ по проекту

этаж, на котором расположен объект долевого строительства

оси

общая площадь (для жилого помещения) или площадь (для нежилого помещения)

количество комнат

площадь комнат

площадь помещений вспомогательного использования

площадь лоджий/балконов

наличие и площади частей нежилого помещения

Описание Квартиры и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Фактическая площадь Квартиры, площадь балкона/лоджии, а также номер Квартиры будут определены после проведения технической инвентаризации жилого дома к моменту ввода жилого дома в эксплуатацию.

Квартира передается Участнику долевого строительства в составе в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

Стороны согласовали допустимое отклонение от согласованной площади объекта долевого строительства не более 5 (пяти) %.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной декларации.

2. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

2.1. Возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечивается залогом земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома.

2.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома обеспечивается путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства. Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, содержатся в проектной декларации.

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, а также со сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

3. Обязанности и права сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

3.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства и сроке сдачи дома в эксплуатацию.

3.1.3. Обеспечить сдачу дома в эксплуатацию.

Планируемый срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию 4 квартал 2018 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

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

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства, но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.4. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

В случае, если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора, путем подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью договора.

3.1.5. После ввода дома в эксплуатацию при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате долевого взноса, установленного п.4.3 настоящего договора и проведения окончательного расчета в соответствии с п. 4.9 настоящего договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи квартиру, указанную в п. 1.7. настоящего договора, в течение 12 (двенадцати) месяцев.

Объект долевого строительства должен соответствовать по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

Порядок передачи объекта долевого строительства предусмотрен разделом 5 настоящего договора.

3.1.6. Предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома путем размещения необходимой информации на официальном сайте www.sertolovo-avenue.ru.

3.1.7. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.1.8. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до момента принятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи или в случае необоснованного отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры по акту приема-передачи, до момента, когда принятие Квартиры должно состояться согласно п.5.6 настоящего договора.

3.1.9. При отступлении Застройщиком от требований к качеству построенной Квартиры, оговоренных в п.6.1 настоящего договора, приведшем к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, делающими Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Застройщик обязуется безвозмездно устранить замечания, указанные в смотровом листе и направленные Застройщику в письменной форме в согласованный с Участником долевого строительства срок.

3.1.10. В случае уменьшения Цены договора, указанной в п. 4.3 настоящего Договора, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.7 настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, более чем на 5% (пять процентов), Застройщик обязан в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий настоящего Договора.

3.1.11. Застройщик гарантирует, что права на вышеуказанную квартиру Участника долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Оплатить цену Договора, определяемую исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.3 настоящего Договора.

3.2.2. Не производить перепланировку, в т.ч. смещение существующих и установку новых перегородок, дверей, выполнение проемов, разрушение монолитных железобетонных стен и перекрытий, а также не менять места расположения сан.узлов и места прохождения водопроводных (холодной и горячей воды), канализационных стояков, менять материал и диаметр трубопроводов отопления,

холодного и горячего водоснабжения, канализационных трубопроводов без согласования этого с Застройщиком до момента приемки квартиры по Акту приема-передачи, а после приемки квартиры по Акту приема-передачи и до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности, а также судебных разбирательств с владельцами соседних квартир.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций на иные оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции помещений по СНиПу, которое приводит к повышению влажности помещений и возможному появлению грибка.

Сертификация электромонтажных работ выполненных по поручению Участника долевого строительства с отклонениями от первоначального проекта производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.2.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности квартиры.

3.2.4. Принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность Квартиру в порядке, предусмотренном в разделе 5 настоящего Договора.

3.2.5. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 4.3 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.9 настоящего Договора.

3.2.6. В случае необходимости за счет собственных средств нотариально удостоверить документы, требующиеся для регистрации настоящего Договора.

3.2.7. В срок не более четырнадцати календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

3.2.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (квартиры) и общего имущества дома и придомовой территории, а также все расходы по их содержанию, включая расходы на содержание мест общественного пользования, службы консьержа, пользование лифтом, с момента подписания акта приемки-сдачи квартиры.

3.2.9. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с момента передачи ему квартиры по акту приема-передачи, в том числе в случае передачи квартиры Застройщиком в одностороннем порядке согласно п. 5.6 настоящего Договора.

До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в соответствии с Жилищным кодексом РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

3.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и только после получения письменного согласия Застройщика одновременным с переводом всех обязанностей на нового участника долевого строительства.

Уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации.

3.4. 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.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, указанном в п. 1.4.2 настоящего Договора, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно земельного участка, указанного в п. 1.4.2 настоящего Договора, используемого Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, иным договорам) на строительство Многоквартирного дома, в том числе на передачу такого имущества в залог банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома.

3.6. Участник долевого строительства также предоставляет право Застройщику передать на возмездной или безвозмездной основе построенные за счет средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети, объекты благоустройства и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры (в том числе трансформаторная подстанция) в собственность специализированных ресурсоснабжающих организаций или муниципального образования г. Сертолово для дальнейшей эксплуатации.

4. Имущественные отношения сторон

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и иных связанных со строительством затрат, также затрат на оплату услуг Застройщика.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст. 18 Закона.

Размер оплаты услуг Застройщика составляет 15 % от цены договора.

Средства на оплату услуг Застройщика могут расходоваться Застройщиком по своему усмотрению, в том числе на коммунальные и рекламные расходы, расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и обслуживанием дома, выплату заработной платы сотрудникам, на погашение заемных средств, налоги и обязательные платежи, другие цели, связанные с хозяйственной деятельностью Застройщика.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между ценой Договора, указанной в п. 4.3 настоящего договора, и стоимостью всех товаров работ и услуг, необходимых для создания дома и всего связанного с реализацией проекта по строительству дома, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации проекта по строительству дома. Указанная разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства и остается в собственности Застройщика.

4.2. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, балкон, то цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

4.3. По взаимной договоренности Сторон за расчетную единицу Цены договора принимается стоимость одного квадратного метра приведенной площади Квартиры, равная _____ руб.

Цена Договора составляет _____ рубля.

Цена Договора, указанная в настоящем пункте окончательная и пересмотру не подлежит, за исключением случая уточнения площади квартиры по результатам обмеров Бюро технической инвентаризации в порядке, предусмотренном п.4.9 настоящего Договора.

4.4. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период на расчетный счет Застройщика.

Порядок и сроки оплаты цены Договора определяются в соответствии с графиком платежей (Приложение 2 к настоящему Договору).

Участник долевого строительства имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Днем платежа и днем исполнения обязательства по оплате цены Договора признается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика, либо момент подписания Сторонами соглашения о зачете (в том числе, для случая, когда срок исполнения зачитываемых обязательств не наступил), а для случая заявления одной из Сторон о зачете - момент наступления срока исполнения того зачитываемого обязательства, срок исполнения которого наступил позднее при условии, что имелись все предусмотренные статьей 410 Гражданского кодекса Российской Федерации основания для зачета.

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, либо в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

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.

4.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 8.9 настоящего Договора.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 8.9 настоящего Договора.

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

4.8. Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика предоставления ему квартиры, либо предоставления каких-либо прав на нее до полной оплаты цены договора. Участник долевого строительства не приобретает также долю в праве общей собственности в доме до полной оплаты цены договора, указанной в пункте 4.3. настоящего Договора. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства цены договора к моменту окончания строительства дома Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в доме или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон регулируются положениями о расторжении договора, указанном в п. 8.11 настоящего Договора и ст. 9 Закона.

4.9. Цена договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения приведенной площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ.

При расхождении площади Квартиры согласно данных технической инвентаризации объекта (далее – «фактическая площадь») от проектной площади на 5 (пять) и более процентов стороны составляют акт сверки расчетов. В случае если фактическая площадь Квартиры окажется меньше проектной площади на 5 (пять) и более процентов, то Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства излишки оплаченной суммы за недостающую площадь Квартиры, а в случае, если фактическая площадь Квартиры окажется больше проектной площади на 5 (пять) и более процентов, то Участник долевого строительства производит оплату дополнительной площади Квартиры. Взаиморасчеты по данному пункту производятся сторонами до подписания передаточного акта на Квартиру.

Суммы возврата или доплаты определяются исходя из цены одного квадратного метра проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.3. настоящего Договора.

При расхождении площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации менее чем на 5 (пять) процентов цена Договора остается неизменной.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства.

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого

строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

При отправке уведомления по почте оно считается полученным Участником долевого строительства по истечении 10 дней со дня отправки его ценным письмом.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком и приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора. Отказ от передачи Квартиры Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

5.5. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента, указанного в п. 5.4 настоящего Договора осуществляет осмотр Квартиры на предмет соответствия ее параметрам, указанным в п. п. 1.7 настоящего Договора, что фиксируется в Смотровой справке, которая составляется с участием представителя Застройщика, и при наличии замечаний не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты осмотра направляет эти замечания в адрес Застройщика в письменной форме.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок; либо соразмерного уменьшения цены договора; либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Квартиры, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений.

Подписание Сторонами Смотровой справки без замечаний является основанием для принятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи.

После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика для принятия Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.6. В случае непринятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства квартиры по истечении двух месяцев с момента получения от Застройщика письменного уведомления о необходимости приемки квартиры в порядке, предусмотренном п. 5.3 настоящего Договора, квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний Акт, а бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели или порчи квартиры, а также общего имущества в доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства. Односторонний Акт направляется Участнику долевого строительства по почте.

При этом Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

5.7. Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приемки квартиры, за исключением случаев наличия в ней существенных недостатков, исключающих ее использование, как жилого помещения, которые не могут быть устранены.

Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства является несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к такого рода объектам, которое является неустранимым или которое не может быть устранено без несоразмерных расходов или затрат времени.

5.8. В случае увеличения Цены договора, указанной в п. 4.3 настоящего Договора, в связи с увеличением площади Квартиры по результатам проведения кадастровых работ более чем на 5 (пять) процентов, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи Квартиры недостающую сумму в соответствии с п. 4.9 Договора

5.9. Подписанием акта приема-передачи Квартиры подтверждается также передача общего имущества в Многоквартирном доме.

5.10. До подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется никого не вселять в Квартиру, в том числе не устанавливать другую входную дверь в Квартиру, не менять замки в дверях, не производить какие-либо работы, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.

6. Гарантии качества.

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона.

6.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

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

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные российским законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Уплата пеней не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства.

7.4. В случае проведения Участником долевого строительства в Квартире перепланировок или иных изменений в нарушение п.3.2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан в течение месяца с момента выявления нарушения восстановить состояние Квартиры в первоначальное состояние.

7.5. Застройщик несет ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 7.5 настоящего договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействиями государственных органов и учреждений при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие органы.

7.7. Сторона настоящего Договора освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности, как-то: землетрясение, наводнение, постановления или распоряжения органов государственной власти и управления, и другие обстоятельства.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме, а если это невозможно, то в течение 10 дней с момента, когда такое уведомление стало возможным. Информация должна содержать данные о характере обстоятельств, а также, по возможности, оценку их влияния на исполнение стороной своих обязательств, установленных настоящим Договором.

При прекращении действия указанных обстоятельств сторона должна в течение 10 дней письменно известить об этом другую сторону. При этом сторона должна указать срок, в который предполагается исполнять обязательства по настоящему Договору.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, в случае, если соблюдены правила настоящего пункта.

8. Действие Договора и его расторжение

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и считается заключенным с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области и действует до полного исполнения сторонами обязательств, предусмотренных настоящим договором и подписания Акта приема-передачи квартиры.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут, согласно статье 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г., а также на условиях настоящего Договора.

8.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.2 настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.5. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое установлено в договоре в п. 1.6 настоящего Договора;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.6. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к Застройщику, предъявляемым Законом, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.7. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным в п. 8.4 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 8.5. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.8. В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в порядке указанном в п.8.9. Договора.

В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном в п.8.9. Договора.

8.9. При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренные в п. 8.8 договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и/или его части 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 долевого взноса и/или его части 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 адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

8.10. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения 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. При расторжении настоящего Договора в порядке и на основаниях, установленных в п.8.8. и п. 8.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность квартиры, указанной в п. 1.7. настоящего Договора.

Возврат денежных средств производится Застройщиком в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, без оплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.

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.

8.12. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в любое время при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

9. Прочие положения

9.1. Условия настоящего договора имеют одинаковую обязательную силу для сторон и могут быть изменены или дополнены только по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа в виде дополнительного соглашения.

9.2. Во всех случаях, когда согласно настоящему договору, Застройщик несет обязанность по выплате Участнику долевого строительства каких-либо денежных средств (в том числе при возврате денежных средств при расторжении договора, перерасчетах цены договора, процентов за пользование денежными средствами и т.п.), местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Если в течение соответствующего установленного законодательством срока участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

9.3. Все сроки, исчисляемые в днях, на которые имеются указания в настоящем договоре, исчисляются в календарных днях, если прямо не установлено иное.

9.4. 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.

9.5. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

9.8. В случае отсутствия у Участника долевого строительства 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 адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору по адресу Стороны-получателя, указанному в разделе 10 Договора, ценным письмом с описью вложения, либо вручены Стороне – получателю под расписку.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем Договоре.

9.9. В случае решения Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Квартире в соответствии с предлагаемым Застройщиком перечнем отделочных работ до момента подписания акта приема-передачи Квартиры, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, регламентирующее проведение отделочных работ Застройщиком, а также стоимость указанных работ. При выполнении указанных работ переустройство и перепланировка Квартиры не допускаются. В этом случае Цена договора увеличивается на сумму выполненных Застройщиком

отделочных работ. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации не подлежат.

9.10. Все споры между сторонами по договору будут решаться путем переговоров, а в случае не достижения согласия в судебном порядке.

9.11. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора (Приложения № 1, № 2, № 3) к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.12. Вся переписка сторон, предшествовавшая подписанию настоящего договора, касающаяся данного договора, а также все предыдущие соглашения сторон, связанные с участием в строительстве дома, признаются утратившими силу с момента подписания настоящего договора и не подлежат применению при толковании договора или разрешении споров.

9.13. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

9.14. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:

- 1) Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме (Приложение № 1);
- 2) График платежей (Приложение № 2);
- 3) Техническое состояние и комплектация Квартиры (Приложение № 3).

10. Адреса и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Авеню»

ИНН 4703064735 КПП 470301001

ОГРН 1154703000737

Юр.адрес: 188650, Ленинградская обл.,
Всеволожский р-н, г.Сертолово,
мкр.Сертолово-1, ул.Индустриальная, д.11,
корп.1

р/с 40702810055000020891

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО
СБЕРБАНК

БИК 044030653

к/с 30101810500000000653

Участник долевого строительства:

От Застройщика:

Генеральный директор

ООО «Авеню»

Участник долевого строительства

_____ К.М.Подошвелёв

Приложение № 1

к Договору № - от

участия в долевом строительстве многоквартирного дома,
расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская
область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское

городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11

Описание и местоположение Квартиры в Многоквартирном доме

От Застройщика:
Генеральный директор
ООО «Авеню»

Участник долевого строительства

_____ К.М.Подошвелёв

Приложение № 2

к Договору № - от

участия в долевом строительстве многоквартирного дома,
расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская
область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское

городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11

График платежей

Квартира №

Площадь квартиры (для целей расчета цены договора) – кв.м.

Цена 1 (один) кв.м. площади квартиры рублей.

Дата платежей	Сумма оплаты в рублях
В течение _____ дней с момента государственной регистрации	
Стоимость квартиры	

От Застройщика:
Генеральный директор
ООО «Авеню»

Участник долевого строительства

_____ К.М.Подошвелёв

Приложение № 3

к Договору № - от

участия в долевом строительстве многоквартирного дома,
расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская
область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское

городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11

I. Техническое состояние и комплектация квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:

- **наличие входной двери с одним замком, без установки межкомнатных дверей;**
- **электрооборудование, электроосвещение:** с устройством межквартирной разводки системы электрооборудования, электроосвещения до квартирного щитка, без устройства внутриквартирной разводки под электричество и электроосвещение, с установкой электрического счетчика (опечатан двумя заводскими пломбами); без установки осветительных приборов и электроплиты;
- **ГВС, ХВС, канализация, отопление:** с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с смонтированными выпусками разводки холодного и горячего водоснабжения с установленными заглушками, стыки канализационных стояков зачеканены, канализационные выпуски оборудованы пробками, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды; без установки смесителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, без разводки горячего и холодного водоснабжения;
- **вентиляция:** с устройством квартирной вентиляции с естественным побуждением;
- **оконные блоки:** с установкой двухкамерных стеклопакетов, без отделки откосов, без установки подоконной доски;
- **противопожарная защита:** цоколи автономного противопожарного извещателя выставлены;
- **полы:** цементно-песчаная стяжка, без производства работ по выравниванию и чистовому настилу полов;
- **стены, потолок:** без оштукатуривания, без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без чистовых отделочных работ;
- **остекленные балконы, лоджии:** в зависимости от выполнения указанного вида работ в соответствии с проектом дома.

II. Правила проведения отделочных работ в квартире, правила переустройства и перепланировки квартиры.

1. Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Квартиры и за ущерб, причиненный владельцам иных квартир, Многоквартирному дому привлеченными Участником долевого строительства лицами для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) Квартиры. Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно предоставленным в управляющую организацию спискам, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия и контроль для проведения указанных работ. В случае нарушения привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима в Многоквартирном доме или правил выполнения строительных работ, установленных Застройщиком, допуск указанных лиц в Многоквартирный дом прекращается.
2. Остекление балконов (лоджий) Квартиры допускается только после согласования с управляющей организацией.
3. При проведении работ, связанных с изменением системы вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Многоквартирного дома, Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные государственные органы, а также в управляющую организацию проект проведения таких работ. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов и фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы, прокладки трубопроводов водопровода и канализации оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предьявляет управляющей организации исполнительную документацию; акты освидетельствования; копии паспортов; сертификаты соответствия; копию допуска СРО фирмы, осуществившей выполнение работ и пр. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и заключения договора между управляющей организацией и поставщиком энергоресурсов.
4. Запрещается выполнять работы, связанные с изменением системы водопровода и канализации, включая перемещение стояков системы водопровода и канализации, замену материала труб.
5. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры (далее – перепланировка) без участия Застройщика, могут проводиться участником долевого строительства самостоятельно, в т. ч. указанные в п. 3 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру после согласования проекта перепланировки с уполномоченным органом местного самоуправления.
6. В случае необходимости перепланировки Квартиры на стадии строительства объекта, участник долевого строительства обращается в адрес Технического Заказчика с заявлением о перепланировке с приложением чертежа перепланировки, в срок не позднее проведения технической инвентаризации объекта. Технический заказчик дает письменный ответ о возможности или невозможности перепланировки. В случае положительного

ответа Технического заказчика, участник долевого строительства, собственными силами и за свой счет, выполняет проект перепланировки в организации, имеющей СРО о допуске к определенному виду или видам работ, влияющих на безопасность и все необходимые документы для выполнения проектных работ, с последующим согласованием проекта перепланировки у Технического заказчика и предоставлением двух экземпляров проекта в адрес Технического заказчика.

7. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние ».

От Застройщика:
Генеральный директор
ООО «Авеню»

Участник долевого строительства

_____ К.М.Подошвелёв
