

участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Викинг-Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «Викинг-Недвижимость») зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1147847242290, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 78 № 009461811, ОГРН 1147847242290, ИНН 7814616747, юридический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург, улица Камышовая, д. 16, лит А, пом. 14-Н, в лице Генерального директора Захаркива Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» и

_____, пол _____, гр. РФ, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт _____, выдан: _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован: _____ дом _ кв. __,

Именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту – **Участник**) с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является наличие у **Застройщика**:

1.2.1. Разрешения на строительство № RU47-506105-156-2017, выдано 27 сентября 2017 года Администрацией Тайцкого городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

1.2.2. Проектной декларации по строительству, утвержденной директором ООО «Викинг-Недвижимость» от 06.11.2017 года. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <http://spbviking.com/>. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

1.2.3. Земельный участок предоставлен Застройщику в соответствии с Договором аренды земельного участка № 261-16/15-а от 19 января 2017 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 01.02 2017 года за № 47:23:0233001:749-47/017/2017-2., с Соглашением о замене стороны от 31 августа 2017 года по договору аренды №261-16/15-а от 19 января 2017, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 11 сентября 2017 года за № 47:23:0233001:749-47/017/2017-4. Категория земель участка – земли населенных пунктов. Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования. Площадь земельного участка–2507 кв.м. Кадастровый номер земельного участка: 47:23:0233001:749.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: **Ленинградская область, Гатчинский район, Тайцкое городское поселение, г.п. Тайцы, ул. Санаторская, д.16** (далее – «Дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 2.2. Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Дома приведены в Приложении №1 к Договору.

2.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Доме жилое помещение - квартира (далее - «Квартира», «объект долевого строительства»), со следующими основными характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Строительные оси	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м ²	Количество комнат	Площадь комнаты-кухни (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная)*, м ²		Общая приведенная площадь (проектная), м ²
							Условный номер комнаты-кухни	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (с учетом коэф. 0,3) (проектная), м ²	

Основные характеристики Квартиры, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Квартиры**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Общая площадь (фактическая) (далее – «**Фактическая общая площадь Квартиры**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая общая площадь Квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Квартиры**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 3.3. Договора.

Общая приведенная площадь (фактическая) (далее - «**Общая приведенная площадь Квартиры**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом,

* Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), указанная в Таблице, рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Общая приведенная площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.3.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

Местоположение Квартиры на этаже Дома содержится в Приложении №2 к Договору.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), содержится в Приложении №3 к Договору.

Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении №4 к Договору.

2.3. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **не позднее 27 марта 2019 года.**

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **не позднее 27 июня 2019 года.**

2.5. После государственной регистрации Договора Участник долевого строительства приобретает право на возникновение в будущем права собственности на объект недвижимости и права общей долевой собственности на общее имущество в Доме.

2.6. До момента заключения настоящего договора, вышеуказанная Квартира не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, аналогичный договор на вышеуказанную Квартиру ни с кем более не заключен, иные права и обременения на Квартиру, в том числе права третьих лиц, отсутствуют.

2.7. **Застройщик** вправе привлекать иных дольщиков для участия в финансировании строительства иных квартир Дома без согласования с **Участником.**

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ и ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

Цд = Ц1(пр) x Пл(пр), где

Цд - Цена Договора;

Ц1(пр) – цена единицы Общей приведенной площади Квартиры (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Квартиры»), которая составляет _____ (_____) рублей **00** копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

Пл(пр) – Общая приведенная площадь Квартиры (проектная) кв.м.

Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и стоимость услуг Застройщика.

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) рублей **00** копеек, исходя из Цены единицы Общей приведенной площади Квартиры и Проектной общей приведенной площади Квартиры. НДС не облагается.

Оплата Участником долевого взноса по Договору осуществляется за счет заемных денежных средств следующим образом:

1 этап: за счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей **00** копеек. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление

банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 2____ года, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», которая переводится на счет Застройщика не позднее 5 (пять) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора путем безналичного перечисления.

Участник долевого строительства **не имеет права** осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства **Цены Договора (или части Цены Договора)**, предусмотренной п.3.3. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства **возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве», в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»).** Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 9.7.2. настоящего Договора.

Оплата Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, не может быть осуществлена третьим лицом.

3.4. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры, установленная (определенная) после окончания строительства Дома юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

3.4.1. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется больше чем на 5 % Проектной общей приведенной площади Квартиры, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Квартиры и Проектной общей приведенной площадью Квартиры с учетом 5%, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Квартиры. Доплата осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

3.4.2. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется меньше чем на 5 % Проектной общей приведенной площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Квартиры с учетом 5% и Общей приведенной площадью Квартиры, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Квартиры. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, реквизиты которого Участник долевого строительства предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

3.4.3. При передаче Квартиры Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.3.4.1., п. 3.4.2. Цена Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в случае их привлечения Участником долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА и ПРАВА СТОРОН

4.1. Обязательства и права Застройщика:

4.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

4.1.2. Использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.3. Осуществляет строительство Дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Дома договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Дома в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства.

4.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 2.4. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 2.4. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по акту приемки-передачи или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт») Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры. При досрочной передаче Квартиры Стороны применяют предусмотренный п. 4.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Квартиры обязательств.

4.1.7. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Дома и Квартиры, и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

4.1.8. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

4.1.9. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору:

а) Обязательные отчисления (взнос) Застройщика в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» **Информация о ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»:** Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» ИНН:7704446429, КПП:770401001 . Адрес местонахождения: Российская Федерация, г. Москва, ул.Воздвиженка д. 10, <http://фонд214.рф/>;

б) Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.1.10. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Дома и Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Дома и Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Дома и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.2. Обязательства и права Участника:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Квартире. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается неподписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п. 9.7.2. настоящего Договора.

4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления Домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Домом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Домом, содержанию общего имущества в Доме с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления Домом с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных

коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Доме.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Квартиры, до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.2.5. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 4.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

4.2.6. Участник долевого строительства вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.7. Стороны установили, что **Участник** не вправе передать свои права по настоящему договору третьим лицам.

4.2.8. Участник долевого строительства в течение 5(пяти) дней после подписания Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Дома.

4.2.9. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

4.2.10. Участник долевого строительства самостоятельно оформляет свое право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству, не позднее 6(шести) месяцев с момента постановки Дома на кадастровый учет.

4.2.11. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

- Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

4.2.12. На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

- Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

- Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры/прав требований участника долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется со дня передачи Квартиры и действует в течение 5 (Пяти) лет.

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

5.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), 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 (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном абз.2 п.4.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п.4.2.3. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки,

начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч.3 ст.7, ч.1 и ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

6.6. В случае расторжения договора по каким-либо основаниям, в том числе в результате внесудебного одностороннего отказа от исполнения Договора одной из Сторон, или признания сделки не действительной, Застройщик возвращает Участнику заемные денежные средства, перечисленные по Кредитному договору на счет Застройщика, в течение 15 календарных дней со дня расторжения договора. Возврат денежных средств, перечисленных по Кредитному договору, осуществляется Застройщиком путем безналичного перевода денежных средств на счет Участника № _____, открытый в Банке. Субсидии и социальные выплаты, перечисленные на счет Застройщика, возвращаются Застройщиком в бюджеты согласно выданному Свидетельству в полном объеме в установленном законом порядке без взимания каких-либо штрафных санкций, пеней, удержаний и т.п.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ФОРС – МАЖОРА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по исполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://spbvikings.com/>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://spbvikings.com/> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиру для личного (индивидуального или семейного) использования;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.10. Настоящий договор составлен в простой письменной форме в трех подлинных экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию объектов недвижимости.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 – Местоположение Квартиры на этаже Корпуса Здания.

Приложение №3 – Планировка Квартиры.

Приложение №4 – Отделка Квартиры.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Викинг-Недвижимость» ИНН 7814616747 КПП 781401001 Юридический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург улица Камышовая д. 16, лит А, пом. 14-Н. Банковские реквизиты: р/сч 40702810055040013392 в Северо- Западный Банк ПАО Сбербанк к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653 ОКПО 34381893, ОГРН 1147847242290	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____, паспорт _____, выдан: _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован_: _____ Почтовый адрес для получения корреспонденции: _____ Контактный телефон: _____ Электронный адрес: _____
---	---

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью

«Викинг-Недвижимость»

Генеральный директор

_____ **Захаркив В.М.**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Многоквартирный жилой дом

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте - 3
	максимальное количество этажей в объекте - 3
Общая площадь (проектная), кв. м	2400,0 кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта: Каркас – из пенобетонных блоков Наружные стены – из пенобетонных блоков, со штукатуркой по утеплителю и покраской
	материал перекрытий - железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	Высокий В+
Сейсмостойкость	Сейсмическая активность до 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014

Застройщик:

Генеральный директор
(должность)

_____ (подпись)

В.М. Захаркив
(Ф.И.О.)

Участник:

_____ (подпись)

_____ (Ф.И.О.)

Застройщик:

Генеральный директор
(должность)

(подпись)

В.М. Захаркив
(Ф.И.О.)

Участник:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТцС42-___/___-2018 от ___ _____ 201_ г.

Застройщик:

Генеральный директор
(должность)

(подпись)

В.М. Захаркив
(Ф.И.О.)

Участник:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТцС42-___/___-2018 от ___ _____ 201_ г.

Условный номер кв-ры	Кол-во комнат	Этаж	Оси	Общ. площ. (проект) м2	Общ. приведен. площ. (проект) м2

ОТДЕЛКА

Потолки: Окраска водоэмульсионной краской за 2 раза.

Окна: ПВХ, с 1-но камерным стеклопакетом энергосберегающие с коэффициентом сопротивления теплопроводности не менее $R_0=0.57 \text{ м}^2\text{С/Вт}$.

Оконные откосы: Выполнены из сэндвич панелей.

Входная дверь: Деревянная или металлическая.

Стены: В жилой комнате, прихожей, кухне, коридоре – из гипсокартона с затиркой швов

В ванных комнатах, туалетах - из гипсокартона с затиркой швов.

Полы: Жилая комната, кухня, прихожая, коридор – цементно-песчаная стяжка

Санузел – цементно-песчаная стяжка

Приборы учета: Коммерческие узлы учёта электроэнергии - в межэтажных эл. щитах, наличие счетчиков холодной и горячей воды в квартирах.

Инженерные системы: Отопление, вентиляция, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение.

Приборы отопления: Наличие отопительных приборов с запорно-регулирующей арматурой.

Электрооборудование. Электрощит с автоматами защиты, розетки, выключатели, электрические патроны во всех помещениях, квартирные электрические звонки.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными.

Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик:

Генеральный директор

(должность)

(подпись)

В.М. Захаркив

(Ф.И.О.)

Участник:

(подпись)

(Ф.И.О.)