

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

**Санкт-Петербург**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Развития Территорий»**, являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 №009101761 выдано налоговым органом «Межрегиональная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу» 21 апреля 2014г., ОГРН 1147847144224, ИНН 7804531413/КПП 780401001, Устав утвержден решением общего собрания участников протокол б/н от 06 июля 2016 года, зарегистрирован Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 14 июля 2016 года, место нахождения: г. Санкт-Петербург, ул. Мытнинская, д. 12/44, лит. А, пом. 13Н: ч.п. 44, офис 8, в лице Генерального директора Шилова Сергей Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемая далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор № \_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Основные понятия:**

1) **Застройщик** – **Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Развития Территорий»**, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации.

Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании следующих документов:

- Договора аренды земельного участка от 01 ноября 2016г. Кадастровый номер земельного участка (47:07:0405002:70); категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для строительства жилых домов до трех этажей; площадь земельного участка: 2000 кв.м.;

- Разрешения на строительство № 47-RU 47504301-555-2016 от 07 декабря 2016г. выдано Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области;

- Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в сети «Интернет», от «13» декабря 2016 г. по адресу: <http://vartemagi.ru>.

2) **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

3) **Объект** – многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, д.Вартемяги, ул.Колхозная, уч.4Б.**

4) **Объект долевого строительства (Квартира)** - жилое помещение (квартира) в соответствии с Приложением №1, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

5) **Федеральный закон №214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. 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, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, д. Вартемяги, ул. Колхозная, уч. 4Б,** и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение (Объект долевого строительства) в Объекте, имеющее **условный № \_\_**, (далее – **Квартира**):

Количество комнат	—
Этаж	—
Проектная площадь, включающая площади лоджий	— кв.м.
Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	— кв.м.
Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)	— кв.м.
Строительные оси	—; —

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

**Технические характеристики, а также планировка Квартиры определены Приложением № 1 к Договору и проектной документацией.**

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

1.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор участия в долевом строительстве с другими лицами, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этих лиц на Квартиру.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора (Долевой взнос) составляет сумму в размере \_\_\_\_\_,00 руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), НДС не облагается.

Общий размер Долевого взноса не привязан жестко к стоимости строительства единицы площади Квартиры или Объекта, т.к. зависит от множества факторов, в частности от типа Квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, кроме того, он рассчитывается при заключении договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от графика оплаты Долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных площадей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

Уплачиваемые Участником долевого строительства денежные средства целевого финансирования подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п.1 ст.5 и п.1 и п.2 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

2.2. Участник долевого строительства обязан внести долевой взнос в следующем порядке:

- (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) за счет собственных денежных средств в срок после 5 (Пяти) календарных дней после государственной регистрации.

Оплата может быть осуществлена путем зачета встречных денежных требований. В этом случае датой платежа будет считаться дата составления соглашения о зачете встречных денежных требований.

Участник долевого строительства вправе уплатить цену Договора досрочно, но не ранее даты регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

При этом Стороны вправе по соглашению Сторон изменить порядок и сроки оплаты долевого взноса, предусмотрев изменение цены Договора.

2.3. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 5.2. Договора.

2.4. По обоюдному добровольному письменному соглашению Участник долевого строительства и Застройщик могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

2.5. Условия изменения цены Договора как отраженные в Договоре, так в нем и не отраженные могут изменяться или вводиться дополнительными соглашениями к Договору.

2.6. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 9 Договора, в том числе с использованием аккредитивной формы расчетов, при этом платёж должен производиться не позднее дня, указанного в качестве срока. Датой исполнения обязательства по оплате цены Договора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.7. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса.

2.8. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника долевого строительства, производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в соответствии с 214-ФЗ.

2.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный в п. 2.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета по правилам пункта 5.2. Договора.

2.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 6 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

2.11. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта (в расчете на оплачиваемую Участником долевого строительства площадь), сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика и облагается НДС по ставке, предусмотренной законодательством РФ на момент окончания инвестиционного цикла.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

3.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Приложении № 2 и иных разделах Договора.

3.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

3.1.3. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;
- самостоятельно и за свой счет осуществить действия, связанные с поиском такого третьего лица и обеспечить участие последнего в процедуре оформления необходимых документов;
- обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки его оригинал или нотариально заверенную копию для учетной регистрации в Реестре Застройщика.

3.1.4. Обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

3.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

3.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

3.1.7. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

3.1.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

3.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

3.1.10. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

3.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за \_\_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г., НДС не облагается».

3.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

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

3.2.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

3.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

3.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

3.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 4.1. Договора.

3.2.5. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта.

3.2.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2.7. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

#### **4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2020 года.

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

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в п.4.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах срока, указанного в п. 4.1. Договора.

4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан произвести осмотр и принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, за исключением случая, предусмотренного п. 4.5. настоящего Договора.

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

4.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке определенном п. 4.6. Договора Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2-х дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

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

При этом расходы по содержанию (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

4.7. В силу ст. 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ, исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры.

## 5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям, при этом Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в Приложении № 1 к Договору, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от общей площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору, в пределах 5 (Пяти) %, как в большую, так и в меньшую сторону.

- В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 5 (Пять) %, в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной п. 5.3. Договора, на расчетный счет Застройщика.

- В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 5 (Пять) % в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 5.3. Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

5.3. Расчетная цена одного квадратного метра согласована и составляет \_\_\_\_\_,00 руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек). Расчетная цена установлена для одного квадратного метра проектной площади Квартиры (с учетом коэффициентов), а также применяется в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Квартиры (без учета лоджий и/или балконов). По тексту Договора общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

5.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в первом абзаце п. 5.2. Договора.

5.5. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

5.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 года, и иными законодательными актами.

5.7. В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.8. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока на Объект начинается с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока для технологического и инженерного оборудования

начинается с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самими Участником долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

5.9. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) ее качества.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения обязанности по п. 3.1.6 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, Предусмотренного Приложением № 2 к настоящему Договору, более чем на 5 (Пять) календарных дней, 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.

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

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

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

6.8. Все, что не предусмотрено условиями Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты ими в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.4. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

- по решению суда;  
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.7.6 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п.4.2 Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.9. В случаях, предусмотренных в п. 7.5-7.6 Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.10. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.11. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

7.12. Срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п. 4.1. Договора остается неизменным.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру Участнику долевого строительства до момента выполнения денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. Применительно к условиям п.п. 3.1.5. Договора, днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

8.2. Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, указанными в п. 8.1. Договора, днем получения такого уведомления будет считаться наиболее ранняя дата его получения одним из таких способов.

8.3. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в Разделе 9 Договора как «РЕКВИЗИТЫ СТОРОН», в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

8.4. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным разделом 4. Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.6. Договора.

8.5. До регистрации права собственности Участник долевого строительства на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Участнику долевого строительства каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

8.7. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог права собственности земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами, в том числе перед кредитными учреждениями (Банком), а также по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п.1.1. Договора.

В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на осуществление Застройщиком следующих действий:

- раздел земельного участка, выдел из земельного участка других земельных участков, объединение земельного участка с другими земельными участками, присоединение его к другому земельному участку;
- изменение характеристик земельного участка, а также иных земельных участков, образованных из земельного участка;
- осуществление в отношении земельных участков, образованных из земельного участка действий по их разделу, присоединению, объединению;
- строительство на земельном участке и/или иных участках, образованных из земельного участка объектов недвижимости, отчуждение таких объектов и их частей, заключение в отношении них договоров участия в долевом строительстве, договоров товарищества, договоров инвестирования и иных подобных договоров, связанных с отчуждением прав на указанные объекты недвижимости, передачу их в залог (последующий залог).

8.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, разрешаются в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, с соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

8.10. В случае изменения реквизитов, указанных в п. 9 настоящего Договора, Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

8.11. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик:**

**ООО «Агентство Развития Территорий»**

ИНН 7804531413

КПП 780401001

ОГРН 1147847144224

Юр. адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, ул.

Мытнинская, д. 12/44, лит. А, пом. 13Н: ч.п. 44,  
офис 8

Фактический адрес: 191144, г. Санкт-Петербург,

ул. Мытнинская, д. 12/44, лит. А, пом. 13Н: ч.п.  
44, офис 8

Тел/факс: 8(812) 603-85-55

Р/с № 40702810690090000873 в

ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" г.Санкт-  
Петербург

К/с 30101810900000000790

БИК 044030790

### **Участник долевого строительства:**

**Гражданин Российской Федерации**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ Шилов С.И./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Технические характеристики Квартиры

1.	Условный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Этаж	
4.	Проектная площадь, включающая площади лоджий	
5.	Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ), кв.м.	
6.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5), кв.м.	
7.	Строительные оси	

Квартира передается без отделки. При этом в квартире:

1. Бетонная стяжка на полу;
2. Стены: газобетонные; стены и потолок – с заделкой технологических швов; межкомнатные перегородки – пазогребневые;
3. Установлены стеклопакеты в соответствии с требованиями нормативной документации;
4. Выполнено остекление балкона (лоджии) согласно проекту.
5. Выполнен ввод труб канализации в санузел;
6. Выполнен ввод водопроводных труб в санузел;
7. Выполнена разводка труб газоснабжения;
8. Выполнена разводка электроснабжения по квартире;
9. Выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены металлические радиаторы с терморегуляторами;
10. Счетчики электроснабжения и устройства автоматического отключения, счетчики горячей и холодной воды;
11. Вентиляция - естественная индивидуальная вытяжная. Приток воздуха осуществляется через инфильтрационные клапаны;
12. Установлена газовая плита, газовый счетчик и газовый котел согласно проектной документации;
13. Отсутствуют сантехнические приборы;
14. Межкомнатные двери не устанавливаются;
15. Входная металлическая дверь.

**Планировочное решение Квартиры**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ / Шилов С.И./

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_./

**Цена договора и график внесения долевого взноса**

1. Цена Договора (Долевой взнос) составляет сумму в размере \_\_\_\_\_,00 руб. (Один миллион пятьдесят тысяч рублей 00 копеек), НДС не облагается.
2. Сторонами согласован следующий график внесения долевого взноса:

Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
_____,00 руб.	в срок не позднее 5 (Пяти) дней после государственной регистрации

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/ Шилов С.И./

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_./