

г. Санкт-Петербург

« »

2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «П1», ИНН 7842517353, КПП 784201001, ОГРН 1147847126778, местонахождение: 191014, город Санкт-Петербург, улица Парадная, дом 7, помещение 6-Н, офис 21, зарегистрированное 09.04.2014 г. (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 009113658), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Гаврилова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, пол _____, дата рождения _____ года, место рождения _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, дом ____, кв. __, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

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.

Объект – многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и пристроенными автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 12, (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной улице).

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 24 649 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1310101:39 по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 12, (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной улице), категория земель: земли населенных пунктов, для размещения жилого дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании соглашения от «31» августа 2015 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 25.09.2015 года, выданным Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/039-78/065/021/2015-253/2.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной декларацией:

Количество этажей Объекта: 27 этажей, включая 1 подземный этаж;

Общая площадь Объекта: 79 451,84 кв.м;

Материал наружных стен Объекта: многослойный (газобетон, минераловатный утеплитель, навесной вентилируемый фасад с керамогранитом);

Материал поэтажных перекрытий Объекта: сборно-монолитный по системе КУБ 3V (железобетон);

Класс энергоэффективности Объекта: В (высокий);

Класс сейсмостойкости Объекта: 7 баллов (при зоне сейсмичности СПб – 6 баллов);

Объект долевого строительства, Квартира – жилое помещение (квартира) в соответствии с Приложениями № 1 и № 2, 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 Участника долевого строительства.

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».

1.2. Строительство объекта ведется на основании Разрешения на строительство от 15 апреля 2019 года №78-003-0267.3-2014, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, взамен Разрешения на строительство, выданного 08.10.2015 года № 78-003-0267.2-2014.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта размещена в сети «Интернет» по адресу: www.na-ragnase.ru.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право

собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения (далее – «Квартира»), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Характеристики Квартиры, в том числе в части наличия отделки и оборудования определяются в Приложении № 1 к Договору.

Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.4. Учитывая, что Застройщик передает Квартиру Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – до 31.03.2020 года. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора согласована Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Цена Договора оплачивается в следующем порядке:

3.3.1. По соглашению Сторон цена Договора оплачивается Участником долевого строительства Застройщику с использованием аккредитивной формы расчетов посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – «Аккредитив»), открытого Участником долевого строительства в ПАО «Промсвязьбанк», БИК 044030920, к/с 30101810000000000920 (далее – «Банк-эмитент») в пользу Застройщика.

3.3.2. Аккредитив в размере цены Договора открывается Участником долевого строительства в Банке-эмитенте в пользу Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Для открытия Аккредитива Участник долевого строительства в тот же срок открывает в Банке-эмитенте счет и обеспечивает поступление на этот счет денежных средств в сумме, необходимой и достаточной для оплаты цены Договора. В случае если в течение указанного срока в адрес Застройщика не поступит Уведомление Банка-эмитента об открытии аккредитива в соответствии с п. 3.3.4 настоящего Договора, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить аналогичный договор, результатом которого будет являться приобретение права собственности на Квартиру, указанную в настоящем Договоре, с любым третьим лицом.

3.3.3. Условия Аккредитива должны соответствовать условиям настоящего Договора. Срок действия аккредитива **120 (Сто двадцать) календарных дней** с даты открытия. Получателем денежных средств по Аккредитиву является Застройщик.

3.3.4. Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент передает Застройщику не позднее дня, следующего за днем открытия Аккредитива по электронной почте по адресу: info@na-parnase.ru.

3.3.5. Условия раскрытия (исполнения) Аккредитива определяются в заявлении.

3.3.6. Исполняющим банком является ПАО «Промсвязьбанк», БИК 044030920, к/с 30101810000000000920 (далее – «Исполняющий банк»).

3.3.7. Исполнение (раскрытие) по Аккредитиву производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия Исполняющим банком решения о соответствии представленных документов условиям Аккредитива. Такое решение должно быть принято Исполняющим банком в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты представления Застройщиком документов, подтверждающих выполнение условий Аккредитива.

3.3.8. Исполнение (раскрытие) по Аккредитиву производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

3.3.9. Любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации.

С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.4. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.5. Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в Приложении № 3 к Договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Квартиры и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Квартиры. По тексту Договора общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

3.6. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая общая площадь Квартиры превысит общую площадь Квартиры, указанную в Приложении № 1 к Договору (графа 6) более чем на 1 кв. м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Участник долевого строительства не позднее чем за 10 (Десять) дней до подписания Акта приема-передачи производит доплату соответствующей суммы.

3.7. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в

соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше общей площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору (графа 6) более чем на 1 кв. м., цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

3.8. 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 не облагается НДС.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства мер ответственности, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные меры ответственности в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.10. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного его повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, за исключением случая составления акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренного п. 4.1.5 Договора.

3.11. При осуществлении Участником долевого строительства расчетов по Договору без использования аккредитивной формы расчетов, оплата производится путем перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. В этом случае обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента внесения денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности для перечисления на расчетный счет Застройщика. При этом оплата путем перечисления денежных средств со счетов в банках за пределами территории РФ не допускается. Оплата по Договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству РФ.

3.12. Любой платеж по договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации. С момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Квартиры.

3.13. Стороны договорились, что сверка расчетов по Договору по инициативе Участника долевого строительства производится не чаще одного раза за период действия Договора.

4. Обязательства Сторон.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Приложении № 3 и иных разделах Договора.

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

4.1.3. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно статье 3 настоящего Договора, так и (при применении к Участнику долевого строительства мер ответственности) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Федеральным законом № 214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку. Письменное согласие Застройщика осуществляется путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах Договора уступки прав требования.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

Согласование уступки Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьему лицу может производиться Застройщиком за отдельную плату.

4.1.4. Обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Участника долевого строительства на третьи лица, не являющиеся резидентами РФ согласно действующему законодательству РФ и/или осуществляющие перевод денежных средств из-за пределов РФ. 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.

4.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (в том числе, при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Квартиры в соответствии с п. 2.4. Договора) принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Квартиры.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Данный Акт составляется однократно. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Квартиры (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, переустройство оконных конструкций) Квартиры 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, установку кондиционеров, решеток, остеклений). В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований.

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

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

4.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи. Указанные штрафные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.1.10. Предоставить Застройщику в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины и нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующем органе, выданную на указанных Застройщиком лиц по согласованной с Застройщиком форме, со сроком действия не менее 1 (Одного) года. По первому требованию Застройщика и в любом случае не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты получения соответствующего оповещения в устной или письменной форме, предоставить Застройщику иные документы, необходимые для обеспечения регистрации Договора, в том числе новую доверенность (доверенности) и/или лично прибыть в регистрирующий орган.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № П1- -2019/ / от « » 2019 года, НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за (указать Ф.И.О. участника долевого строительства) по договору участия в долевом строительстве № П1- -2019/ / от « » 2019 года, НДС не облагается».

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

4.2. Права и обязанности Застройщика:

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

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (включая оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением третьих лиц путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора.

4.2.5. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта, либо (по выбору Застройщика) размещать информацию о ходе строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте: www.na-parnase.ru.

4.2.6. 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.

4.2.7. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и (или) нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

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

5. Гарантии качества.

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества и делающими его непригодным для проживания (существенные недостатки), Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, а также материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках (п. 5.2 Договора), его несоответствии условиям Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости».

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Договор прекращается:

- 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.

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

7.4. 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.

7.5. 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 уведомлением о вручении и с описью вложения.

7.6. В случаях, предусмотренных в п. 7.3 - 7.4 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.

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

7.8. Помимо описанных в действующем законодательстве оснований настоящий договор может быть расторгнут также в связи с нежеланием Участника долевого строительства в продолжении отношений по настоящему договору при отсутствии существенного нарушения условий настоящего договора со стороны Застройщика. В этом случае настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления Участника долевого строительства о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор. В указанном случае Участник долевого строительства должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства письменного извещения (заявления) вправе либо принять предложение Участника долевого строительства и подписать с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего договора, либо отказать Участнику долевого строительства в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении настоящего договора и подписания между сторонами соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик в течение 90 (Девяносто) дней с даты получения такого извещения, возвращает Участнику долевого строительства все внесённые им Застройщику денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом суммы, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 % (Десяти процентов) от общего размера долевого взноса.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

7.9. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Участнику долевого строительства на основании раздела 8 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ и отражает договорённость сторон.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. 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.

8.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.6 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по открытию аккредитива в соответствии с условиями Договора в согласованный Сторонами в п. 3.3 Договора срок, обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из обязательств, предусмотренных в п. 4.1.10 Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,05% (Ноль целых пять сотых процента) от цены Договора.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия.

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

10.2. По окончании строительства Объекту и Квартире будут присвоены адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного п. 4.1.5. Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

10.5. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11. Заключительные положения.

11.1. Государственную регистрацию Договора организует Застройщик, при условии предоставления Участником долевого строительства необходимых документов и соблюдения иных условий п. 4.1.10 Договора.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет любые иные регистрационные действия, связанные с Договором, в том числе государственную регистрацию изменений к Договору, уступки права требования по Договору, права собственности на Квартиру.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

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

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, 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 по адресу, указанному в разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.5-3.7 Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры является изменение общей площади Квартиры в любую сторону более, чем на 5 % (Пять процентов) от общей площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору (графа 6). Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.5 - 3.7 и 11.4 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, принадлежащего застройщику, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком.

11.7. Участник долевого строительства информирован, что Застройщик обязуется уплатить отчисление (взнос) в компенсационный фонд долевого строительства в размере и в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае увеличения Цены настоящего Договора в порядке, установленном Договором, Застройщик обязуется уплатить отчисление (взнос) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру.

11.9. 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, передаются по выбору Участника долевого строительства на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, или по месту жительства или пребывания Участника долевого строительства, или по месту заключения или исполнения Договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

11.11. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается до 30.06.2019 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

11.13. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;
- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;
- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;
- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;
- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

11.14. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.15. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, четвертый экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.16. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«П1»

Местонахождение и почтовый адрес: 191014,
Санкт-Петербург, ул. Парадная, д.7, пом.6-Н, офис
21

ИНН 7842517353 КПП 784201001,

ОГРН 1147847126778,

р/с 40702810190350001164 в доп. офисе

«Инвестрбанк» ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

к/с 30101810900000000790 в СЕВЕРО-

ЗАПАДНОМ ГУ БАНКА РОССИИ г. Санкт-

Петербург

БИК 044030790

тел.+7 (812) 670-47-00

Участник долевого строительства:

_____ (ФИО)

пол: _____

дата рождения: _____

место рождения: _____

адрес регистрации: _____

паспорт: _____

выдан: _____ года

код подразделения: _____

контакты: _____

Адрес для корреспонденции:

Телефон:

Адрес эл.почты:

Застройщик:

_____/И.А. Гаврилов/

Участник долевого строительства:

_____/ /

ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	1 (Студия)
3.	Этаж	
4.	Блок	
5.	Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий*	
6.	Проектная общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) *	
7.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) и/или лоджий (с коэффициентом 0,5) *	
8.	Проектная жилая площадь	
9.	1 комната	
10.	Коридор	
11.	Сан. узел отдельный/общий	
12.	Площадь помещений вспомогательного использования	
13.	Высота потолков без учёта отделки поверхностей	2,60
14.	В осях	

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующем состоянии:

- Выровненные сухими смесями поверхности стен, подготовленные под чистовую отделку;
- Устройство стяжки полов;
- Гидроизоляция совмещенных санузлов/санузлов и ванн по проекту;
- Устройство электрической разводки с установкой счетчика электроснабжения и УЗО;
- Установленные розетки и выключатели;
- Установленная металлическая входная дверь;
- Установленные металлопластиковые стеклопакеты с подоконниками и водоотливами;
- Установленные счетчики горячей и холодной воды с шаровыми вентилями отключения;
- Установленные металлические радиаторы;
- Установленный полотенцесушитель в ванной;
- Установка отсечной запорной арматуры горячего и холодного водоснабжения и устройство канализации с заглушками.

* в данной графе указаны ориентировочные (планируемые) данные, которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/И.А. Гаврилов/

_____/ /

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане этажа Объекта

Подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/И.А. Гаврилов/

_____/ /

ЦЕНА ДОГОВОРА

1. Цена Договора составляет ,00 () рублей 00 копеек, НДС не облагается.
2. Расчетная цена одного квадратного метра составляет ,00 () рубля копеек, НДС не облагается.
3. Сторонами согласован следующий график оплаты:

	Оплачивается в течение 5 (Пяти) рабочих дней Участником долевого строительства с использованием аккредитивной формы расчетов в порядке, предусмотренном Договором.
	Не позднее _____

Подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/И.А. Гаврилов/

_____/ /