

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Санкт-Петербург

« ____ » _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью « _____ », зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № номер по Санкт-Петербургу дата выдачи г., свидетельство о государственной регистрации серия серия номер, ОГРН: номер, ИНН: номер, место нахождения: _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ (для иностранных граждан указывается соответствующее гражданство) Фамилия имя отчество, дата рождения в формате « _ » _____ года рождения, пол: женский/мужской, место рождения: место рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования СНИЛС №: номер, ИНН: номер, паспорт серия номер выдан орган выдавший паспорт дата выдачи дата выдачи в формате « _ » _____ года, код подразделения код подразделения из паспорта, зарегистрированный(ая) по адресу: адрес регистрации по паспорту, именуемый(ая) далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» настоящий Договор, далее по тексту «**Договор**» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить **многоквартирный жилой дом** (_____ этап строительства, корпус _____), **на земельном участке по адресу: _____, кадастровый номер _____** (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном жилом доме (далее по тексту - квартира), описание которой содержится в пункте 1.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный Договором долевой взнос (цену Договора) и принять квартиру по акту приема-передачи квартиры (далее по тексту – Акт приема-передачи) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид Объекта –

Назначение Объекта - жилой

Количество этажей в Объекте (подземные - _____, надземные - _____)

Общая площадь Объекта -

Материал наружных стен Объекта -

Материал поэтажных перекрытий Объекта -

Класс энергоэффективности Объекта -

Класс сейсмостойкости Объекта -

1.2. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности квартира, имеющая следующие основные характеристики:

назначение - жилое

этаж -

общая площадь квартиры- кв.м.

количество комнат -

площадь комнаты -

площадь комнаты -

площадь кухни (если не студия) -

площадь коридора –

площадь кладовки -

тип санузла: раздельный/совмещенный

площадь санузла -

площадь лоджии/балкона -

секция номер - в формате _____

условный номер (индекс) условный номер - в формате _/_/

строительные оси: строительные оси в формате /_ - _/ .

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас (далее по тексту - площадь квартиры). Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров, произведенных уполномоченным лицом при выполнении кадастровых работ.

1.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права на квартиру иным лицам не переданы, не заложены, не арестованы, иным образом не обременены.

1.4. 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.

1.5. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями, указанными в Приложении № 2 к Договору.

1.6. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании следующих документов:

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с требованиями Договора, утвержденной проектной документацией, технических и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями.

2.1.2. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Объекта посредством размещения регулярно обновляемой информации на официальном сайте Застройщика.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче в порядке, предусмотренном Договором.

2.1.5. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в предусмотренные Договором сроки.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, при этом Участник долевого строительства за свой счет несет расходы, связанные с перечислением Застройщику денежных средств.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

2.2.3. До подписания Акта приема-передачи осуществить осмотр квартиры с подписанием Акта осмотра квартиры, исполнить все финансовые обязательства по Договору и произвести сверку взаиморасчетов по Договору с подписанием соответствующего Акта сверки.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, производить оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, указанное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме (проводимом в очной, либо заочной форме) с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

2.2.7. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не допускаются работы по перепланировке, переоборудованию или реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки, переоборудования или реконструкции квартиры, Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отдельные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Участнику долевого

строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, но не ранее чем регистрируется первый договор долевого участия по строящемуся Объекту, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Участник долевого строительства обязуется исполнять требования законодательства РФ о водоснабжении, водоотведении, электрообеспечении, теплоснабжении.

2.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты долевого вноса по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. Согласование уступки прав по Договору является правом, а не обязанностью Застройщика.

Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Участником долевого строительства и лицом, принимающим права и обязанности Участника долевого строительства по Договору.

Замена Участника долевого строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно.

Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку прав требования по неустойке и иным штрафным санкциям, согласно действующему законодательству, без предварительного письменного согласия Застройщика. Несоблюдение условий о предварительном письменном согласии Застройщика, влечет недействительность договора уступки.

3. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

3.1. Общий размер долевого вноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (цена Договора), составляет **цена цифрами (цена прописью) рублей.**

3.2. Участник долевого строительства обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к Договору. Участник долевого строительства вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого вноса осуществляется не ранее даты заключения Договора.

Внесение долевого вноса осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1. Долевой взнос, указанный в пункте 3.1. Договора, оплачивается Участником долевого строительства по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»). Открытие аккредитива осуществляется за счет Участника долевого строительства.

3.2.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив, *исполняемый со следующими условиями:*

- Вид аккредитива: *покрытый, безотзывный;*
- Платательщик: *_____ Ф.И.О. _____;*
- Банк-эмитент: *_____;*
- Банк Получателя: *Банк Получателя;*
- Исполняющий банк: *_____;*
- Получатель: *Получатель;*
- Расчетный счет: *Расчетный счет получателя;*

- Срок действия аккредитива – *180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.*

Банковские комиссии за исполнение аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива и настоящим Договором.

3.2.3. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

3.2.4. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, последний будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в пункте 3.1 Договора на счет Застройщика, указанный в Договоре в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

3.2.5. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить ее в течение 5 (пяти) дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

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

3.2.7. Положения пунктов 3.2.1-3.2.6. Договора рассматриваются Сторонами как включенное в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в целях обеспечения исполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пунктов 3.2.1-3.2.6. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчетах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ.

3.3. Платежи по Договору производятся любым возможным не противоречащим действующему законодательству способом, в т.ч. путем перечисления денежных средств в счет оплаты долевого взноса по Договору на расчетный счет Застройщика не позднее сроков, указанных в Приложении № 3 к Договору, одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон. Днем исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика:

(р/с в зависимости от строительного объекта)

3.4. Если по результатам обмеров квартиры, произведенных при выполнении кадастровых работ, ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, более, чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору (пункт 1.2. Договора) и фактической площадью квартиры по результатам кадастровых работ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади квартиры в размере **стоимость 1 кв.м. цифрами (стоимость 1 кв.м. прописью) рублей**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора. Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам обмеров, используются данные обмеров, проведенных до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры.

Участник долевого строительства обязан осуществить доплату за фактическое увеличение площади квартиры до дня подписания Акта-приема передачи.

3.5. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи квартиры до полной оплаты долевого взноса, а также до осуществления доплаты за фактическое увеличение площади квартиры (при его наличии). До полного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи квартиры и не несет ответственность за просрочку передачи квартиры, установленную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - закон № 214-ФЗ).

3.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств долевого взноса Участника долевого строительства производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Если квартира с отделкой, то п.3.7. в следующей редакции:

3.7. Стороны признают, что общий размер долевого взноса, указанный в пункте 3.1. Договора, состоит из двух частей: **целевого взноса** на строительство Объекта в размере _____ **прописывается цифрами (прописью) рублей** и **вознаграждения Застройщика** за организацию процесса строительства в размере _____ **прописывается цифрами (прописью) рублей**. **Целевой взнос на строительство Объекта включает стоимость отделки квартиры из расчета стоимости 1 кв.м. цена цифрами (цена прописью) рублей.**

Если квартира без отделки, то п.3.7. в следующей редакции:

3.7. Стороны признают, что общий размер долевого взноса, указанный в пункте 3.1. Договора, состоит из двух частей: **целевого взноса** на строительство Объекта в размере _____ **прописывается цифрами (прописью) рублей** и **вознаграждения Застройщика** за организацию процесса строительства в размере _____ **прописывается цифрами (прописью) рублей**.

3.8. Застройщик обязуется использовать средства целевого взноса Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве целевого взноса по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме целевого взноса Участника долевого строительства по Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройства прилегающей территории и иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, а также на иные цели в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства.

Денежные средства, оставшиеся после окончания строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами (экономия Застройщика), остаются в распоряжении Застройщика и являются его дополнительным вознаграждением.

3.9. Размер долевого взноса, установленный пунктом 3.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета, предусмотренного настоящим разделом Договора в связи с изменением фактической площади квартиры.

4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи не позднее «» квартала года, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации квартиры.

Предполагаемый срок окончания строительства Объекта – «» квартал года.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - «» квартал 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 1 (Один) месяц до наступления срока передачи квартиры, указанного в пункте 4.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

4.3. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление обязан приступить к приемке квартиры, в указанный срок осмотреть квартиру с участием представителя Застройщика, подписать Акт осмотра квартиры и Акт о взаиморасчетах по Договору в случае наступления обстоятельств, указанных в разделе 3 Договора.

4.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры.

4.5. При отсутствии несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра квартиры без замечаний по качеству в день осмотра квартиры.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре квартиры несоответствий квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства должен подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра и указать исчерпывающий перечень недостатков.

Выявленные при осмотре квартиры недостатки, не связанные с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не являются основаниями для отказа от приемки квартиры и не подписания Акта приема-передачи. Участник

долевого строительства вправе требовать устранения таких недостатков в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры.

4.6. Недостатки, указанные в Акте осмотра квартиры, которые делают квартиру непригодной для проживания, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Последующая приемка квартиры Участником долевого строительства проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в первом Акте осмотра квартиры. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре квартиры недостатки, не указанные в первом Акте осмотра квартиры, не являются основаниями для отказа в приемке квартиры и не подписания Акта приема-передачи квартиры.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра квартиры любым из перечисленных способов: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по номеру телефона, адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения недостатков Застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления и подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра квартиры.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра квартиры после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки квартиры. В этом случае Застройщик вправе на свое усмотрение создать комиссию или привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица или комиссии подлежат возмещению Участником долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры, Застройщик в соответствии с законом 214-ФЗ, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче квартиры в одностороннем порядке, с приложением одностороннего Акта приема-передачи, инструкции по эксплуатации квартиры, акта сверки.

4.8. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки квартиры, установленных настоящим разделом Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

4.9. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в пункте 4.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

5.4 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к Договору.

6.3. Стороны допускают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2. Договора, 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 фактической площади квартиры от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

План квартиры, указанный в Приложении № 1 к Договору, является информативной и видовой схемой из проектного решения, указывающей расположение квартиры по осям в Объекте.

6.4. 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 возникновения 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 пункте 6.3. Договора.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из 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 и иными нормативно-правовыми актами.

6.6. Для предъявления требований по качеству квартиры устанавливается гарантийный срок, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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 в данном многоквартирном доме.

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

Стороны определили, что обязательные для Застройщика и Участника долевого строительства правила подачи и рассмотрения заявок о возникновении гарантийного случая содержатся в инструкции по эксплуатации квартиры, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

Назначенный Участником долевого строительства срок устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с момента признания случая гарантийным в соответствии с правилами подачи и рассмотрения заявок о возникновении гарантийного случая.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и иных обязательных при эксплуатации требований. 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, 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 электросчетчика, иных приборов учета.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования

условий расторжения Договора, в том числе, условий возврата внесенных по Договору денежных средств, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации.

7.2. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, Застройщик вправе удержать из суммы долевого взноса, подлежащей возврату Участнику долевого строительства, сумму в размере не более 5 (пяти) % от общего размера долевого взноса в качестве оплаты расходов, фактически понесенных Застройщиком при заключении и исполнении Договора.

7.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного пунктом 3.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору:

- если установлено внесение платежа единовременно - при просрочке внесения платежа более чем на два месяца;

- если установлено внесение платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

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

7.5. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с условиями Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора и Застройщик не получит уведомление от исполняющего банка об открытии аккредитива, либо в указанный срок Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру, указанную в пункте 1.2. Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. В соответствии с действующим законодательством земельный участок, на котором ведется строительство Объекта (или право аренды на него, если земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды), а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.3.2. Уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в размере, определяемом Федеральным законом.

8.4. Все дополнения и приложения к Договору, действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

8.6. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок для ответа на письменные претензии и иные обращения Участника долевого строительства устанавливается не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты получения данных обращений Застройщиком.

В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в

течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направлением заказным письмом с уведомлением о вручении. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.

8.8. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на официальном сайте Застройщика. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника долевого строительства являются надлежащими.

8.9. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и 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, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Объекте;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиля и т.д.);

- изменение места размещения вентиляционных каналов и шахт, без изменения количества вентиляционных каналов и шахт, а также без изменения площади квартиры;
- изменение места расположения инженерных сетей.

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

- применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

- применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.

8.11. Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с использованием средств автоматизации.

Целью обработки служит исполнение Застройщиком обязательств по договору долевого участия.

Об ответственности за достоверность представленных сведений Участник долевого строительства предупрежден.

Согласие на обработку персональных данных действует на период действия Договора.

Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

8.12. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, других (другого) земельных (-ого) участков (-ка) под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки (земельный участок), с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 8.3. Договора.

8.13. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

8.14. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Предложения по изменению условий Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок с даты получения одной из сторон предложения об изменении условий Договора. Изменения в Договор вносятся в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительных соглашений.

8.15. Договор составлен в шести подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для регистрирующего органа.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО « »

ИНН номер, КПП номер,

р/с *(в зависимости от строительного объекта)*

Юридический адрес: Адрес для направления корреспонденции: Тел.: 8(812)642-55-22; 8(812) 642-11-66

Участник долевого строительства: Фамилия имя отчество, дата рождения в формате «__» ____ года рождения, пол: женский/мужской, место рождения: место рождения, паспорт серия номер выдан орган выдавший паспорт дата выдачи дата выдачи в формате «__» ____ года, код подразделения код подразделения из паспорта, проживающий(ая) по адресу *обязательно должен указываться индекс* (адрес регистрации по паспорту), телефоны (не менее 2-х контактных номеров), адрес электронной почты

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

(представитель по доверенности от Застройщика)

_____ ()

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
Секция, этаж

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ (представитель по
доверенности от Застройщика)

Участник долевого строительства:

_____ ()

Характеристика квартиры

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ (представитель по
доверенности от Застройщика)

Участник долевого строительства:

_____ ()

ГРАФИК ОПЛАТЫ

В соответствии с пунктом 3.2.2 Договора для оплаты долевого взноса Участник долевого строительства не позднее 5 рабочих дней с даты подписания Договора открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив.

№	Дата платежа	Сумма (в рублях РФ)
1.	Не позднее 5 (пяти) дней с момента заключения Договора	

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ (представитель по
доверенности от Застройщика)

Участник долевого строительства:

_____ ()