

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве
№ [номер договора]

Санкт-Петербург

[число, месяц, год] г.

АО «ЮИТ Санкт-Петербург», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03 февраля 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057810048350 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 78 № 005513925), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [ФИО представителя Застройщика], действующего на основании [наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия], с одной стороны, и участник долевого строительства [ФИО участника долевого строительства], [число, месяц, год] года рождения, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ([номер этапа строительства] этап строительства) (далее - Объект), входящий в состав жилых домов со встроено-пристроенными помещениями, встроенным объектом дошкольного образования и пристроенной автостоянкой (1, 2, 3, 4, 5 этапы строительства), расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Студенческая, д.24, лит. А и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Дольщику следующее жилое помещение в Объекте: [количество комнат]-комнатная квартира, [номер этажа] этаж, секция Объекта [номер секции], тип [тип секции], условный №[номер помещения], в строительных осях: [указание на строительные оси в соответствии с проектной документацией] (далее – Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Основные характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Общая площадь (за исключением площадей балкона и/ или лоджии): [количество метров] м²;

- Жилая площадь: [количество метров] м²;

- Площадь комнат: [количество метров] м²;

- Кухня площадью: [количество метров] м²;

- С/у площадью: [количество метров] м²;

- Постирочная площадью: [количество метров] м²;

- Коридор площадью: [количество метров] м²;

- Балкон площадью: [количество метров] м²;

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- вид: многоквартирные жилые дома;

- назначение: [назначение помещения (жилое/не жилое)];

- этажность: [количество этажей];

- общая площадь всего Объекта: [указание на номер каждого из корпусов (этапа) и количество метров в нем] кв.м;

- материал наружных стен: сборный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал межэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности Объекта: [указание на класс энергоэффективности];

- данные о сейсмостойкости Объекта: не определяется согласно СП 14.13330.2014

- 1.2. Характеристики Квартиры в части наличия отделки и оборудования, а также описание отделки и устанавливаемого оборудования при их наличии, определяются Приложением № 1 Договора и проектной документацией. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта содержится в Приложении № 2 к Договору.
- 1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым №78:34:0004006:5, площадью 24 208 кв.м.
- 1.4. Застройщик является застройщиком Объекта на основании:
 - Договора купли-продажи недвижимости от 10.10.2016 серия: 78 АБ № 1583499-1583506, удостоверил нотариус Комарова Зоя Алексеевна 10.10.2016, реестровый номер 3-О-3995 г. Застройщик имеет разрешение на строительство № 78-015-0594.1-2018 от 07.05.2018 года, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Проектная декларация «Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным объектом дошкольного образования и пристроенной автостоянкой. 1,2,3,4,5 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, Студенческая улица, дом 24, литера А» размещена в сети Интернет на сайте www.yitspb.ru.
- 1.5. Срок окончания строительства Объекта: **[число, месяц, год в соответствии с разрешением на строительство]**. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **[число, месяц, год]**: **[планируемая дата ввода в эксплуатацию, число, месяц, год]** г.
- 1.6. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи жилого или нежилого помещения в Объекте.
Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными третьими лицами.
- 1.7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:
 - залог в порядке, установленном статьями 13 -15 ФЗ-214 от 30.12.2004 г., в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору.
- 1.8. Застройщиком исполнена обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения в Объекте, указанном в п. 1.1. Договора, в порядке, установленном п. 4 ст. 3 ФЗ-214 от 30.12.2004.

2. Цена Договора и условия оплаты

- 2.1. Цена Договора и сроки оплаты определены в Приложении № 3 Договора.
- 2.2. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 4.6. Договора.
- 2.3. По соглашению Сторон Дольщик и Застройщик могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.
- 2.4. Условия изменения цены Договора как отраженные в Договоре, так в нем и не отраженные могут изменяться или вводиться дополнительными соглашениями к Договору.
- 2.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в реквизитах Застройщика в Разделе 8 Договора, либо иным, не запрещенным законом способом, при этом оплата первой части цены Договора в соответствии с п. 2 Приложения № 3 к Договору (либо цена Договора в полном объеме,

если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) производится Дольщиком в порядке, установленном в п. 2.6. Договора. Каждый платёж должен производиться не позднее дня указанного в качестве срока уплаты очередной части цены Договора в Приложении № 3 к Договору.

2.6. Первая часть цены Договора, указанная в п. 2 Приложения № 3 к Договору (либо цена Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву.

2.6.1. Настоящим пунктом Стороны устанавливают правила расчетов по аккредитиву. Не позднее [дата открытия аккредитива] г. Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на следующих условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

Платательщик Контрагент (физ.лицо)

Банк-эмитент: **АО «АЛЬФА-БАНК»**, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328; Кор/сч. 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593

Банк получателя: Ф-Л «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА» АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК», ИНН: 7744000302, КПП: 784143001, ОГРН: 1027739326449, БИК: 044030723, Кор.счет: 30101810100000000723

Исполняющий банк: **АО «АЛЬФА-БАНК»**, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328; Кор/сч. 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593

Получатель: **АО «ЮИТ Санкт-Петербург»** (ОГРН 1057810048350, ИНН 7814313164, КПП 781401001);

Срок действия: 180 (Сто восемьдесят) дней с даты открытия аккредитива;

Условия аккредитива определяются заявлением Дольщика в Банк-эмитент, подаваемым при открытии аккредитива.

2.6.2. Днем открытия аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива на условиях, предусмотренных п. 2.6.1 Договора, в адрес Застройщика.

2.6.3. В случае, если к моменту истечения срока аккредитива, условия аккредитива не будут выполнены и аккредитив не будет исполнен, денежные средства с аккредитива будут возвращены Дольщику по истечении срока действия аккредитива.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с п. 2.6 Договора, по причинам, вызванным действиями Дольщика, Дольщик обязуется внести первую часть цены Договора, указанную в п. 2 Приложения № 3 к Договору (либо цену Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в реквизитах Застройщика в Разделе 8 Договора в срок, указанный в Приложении № 3 к Договору, а если к этому сроку настоящий Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в срок не позднее 1 (Одной) недели с даты государственной регистрации настоящего Договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит первую часть цены Договора (либо цену Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) с

аккредитива до закрытия аккредитива, хотя имел такую возможность (в частности, Застройщик или его представители не обратились вовремя в Исполняющий банк за исполнением аккредитива, хотя имели такую возможность), Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом, однако, Дольщик обязуется уплатить её в течение 1 (Одной) недели по истечении срока действия аккредитива, указанного в пункте 2.6.1 Договора, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в срок не позднее 3 (Трех) недель с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- 2.6.4. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в тождестве документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязуется подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.
- 2.7. Положения пункта 2.6 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения пункта 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 расчётах 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 Российской Федерации.
- 2.8. **Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору (за исключением открытия аккредитива в соответствии с п. 2.6. Договора) до даты государственной регистрации настоящего Договора.** В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж, в течение 3 (Трех) месяцев.
- В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Дольщика), возврат осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Дольщика, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Дольщик обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета, в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Застройщиком в течение 3 (Трех) месяцев с момента получения заявления Дольщика с указанием реквизитов банковского счета Дольщика.
- 2.9. В случае, если к дате, указанной в п. 2 Приложения № 3 к Договору для совершения очередного платежа, Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, Дольщик обязуется произвести очередной платеж в срок не позднее 1 (Одной) недели с даты государственной регистрации настоящего Договора, и, при этом, Дольщик не будет считаться **нарушившим** срок оплаты очередной части цены Договора. В противном случае Дольщик будет считаться **нарушившим** срок платежа.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

- 3.1.1. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, в том числе путем заключения договора с организацией, имеющей необходимую лицензию.

- 3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:
- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
 - подключение Объекта к внешним источникам снабжения;
 - технический надзор за строительством;
 - благоустройство территории;
 - осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
 - несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;
 - несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
 - завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.
- 3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 3.1.4. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
- 3.1.5. Уведомить Дольщика о невозможности завершения строительства Объекта и/или невозможности передачи Квартиры в установленные Договором сроки и направить предложение о внесении изменений в Договор. Указанные Уведомление и предложение направляются Дольщику не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления предусмотренного Договором срока завершения строительства Объекта и/или передачи Квартиры.
- 3.1.6. Уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному Дольщиком как «Адрес для переписки» в Разделе 8 Договора.
- 3.1.7. Не позднее [число, месяц, год] года передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.
- 3.1.8. Не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.1.9. В рамках оказания Дольщику услуг Застройщика в качестве дополнительного инструмента взаимодействия между Дольщиком и Застройщиком при исполнении настоящего Договора на этапе гарантийного обслуживания, а также, для более комфортного использования Дольщиком Квартиры, Застройщик обязуется обеспечить возможность доступа Дольщика к программе информационного взаимодействия "ЮИТ Плюс", расположенной на сайте в сети Интернет. Дольщик подключается к системе "ЮИТ Плюс" по своему желанию. Администрирование системы "ЮИТ Плюс" может производиться как Застройщиком, так и третьими лицами.
- Подключение к системе позволит Дольщику в частности:
- осуществлять в электронной форме обмен данными и информацией с Застройщиком в рамках исполнения настоящего договора на этапе гарантийного обслуживания, а в дальнейшем, при создании в программе модулей взаимодействия сторон на этапе строительства, также на более ранних этапах, а также,

- осуществлять информационное взаимодействие и обмен данными с управляющей компанией (если выбранная собственниками помещений Объекта управляющая компания входит в одну группу лиц с Застройщиком), с другими владельцами помещений и квартир Объекта, а также третьими лицами, предлагающими свои услуги.

Подключение Дольщика к системе производится при передаче Квартиры, но возможно и ранее, если в программе появится возможность взаимодействия Застройщика и Дольщика до окончания строительства.

3.2. Дольщик обязан:

3.2.1. **Уплатить цену Договора в соответствии с Приложением № 3 к Договору.**

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами актом о несоответствии.

3.2.3. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.4. С момента приёмки Квартиры от Застройщика нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества многоквартирного дома (Объекта) в установленном порядке, что рекомендуется осуществлять путём заключения договора с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным ЖК РФ, и оплаты услуг, оказываемых управляющей компанией по такому договору. С момента передачи Квартиры Дольщику Застройщик в силу закона не обязан и не будет нести расходы на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Квартиры в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Дольщика заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией, Дольщик должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

3.2.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.6. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Квартиры, вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет, за исключением случая, предусмотренного п. 4.2 Договора.

3. Дополнительные условия

4.1. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру Дольщику до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.

4.2. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный в п.п.3.2.2., 3.2.3. Договора, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

4.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

- 4.4. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.
- 4.5. Изменения и отклонения, изложенные в п.п. 4.3., 4.4. Договора, признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора, за исключением условий, изложенных в п. 4.6. Договора.
- 4.6. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас) по результатам кадастровых работ от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения, Дольщик обязан в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в Приложении № 3 к Договору, в порядке, установленном в п. 2.5 Договора. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас) по результатам кадастровых работ от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в Приложении № 3 к Договору. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Дольщиком в соответствии с настоящим пунктом до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика
- 4.7. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас по результатам кадастровых работ от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора.
Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас) Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий/веранд/террас) Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора. Не является нарушением требований к качеству Квартиры изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в п.1.1. Договора проектной площадью за счет обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Квартиры не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 8% (Восемь процентов) проектной площади.
- 4.8. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.
- 4.9. Уступка Дольщиком требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.
В случае неуплаты Дольщиком Цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.
Расходы по регистрации уступки прав по Договору несет Дольщик и (или) новый участник долевого строительства.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу при условии полной оплаты Цены Договора, когда согласия Застройщика на уступку не требуется, Дольщик обязан предоставить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки прав требования в течение 3 (трех) календарных дней с момента регистрации договора об уступке в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

Уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу (в том числе при частичной уступке прав и обязанностей в отношении одной или нескольких Квартир) не прекращает и не отменяет согласия Дольщика на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, на снятие, постановку на кадастровый учет, на изменение предмета залога, на отчуждение Застройщиком вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект.

- 4.10. В случае, если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо предъявить иные законные требования.
- 4.11. Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 1 Договора Квартира передается Дольщику с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, мебель, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее – Материалы), указанные в Приложении № 1 к Договору, являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложении № 1 к Договору Материалы, так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону материалы. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в Приложении № 1 к Договору, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не являются нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.
- 4.12. Дополнительно к условиям, изложенным в п.п. 4.3.- 4.7. и п. 4.12. Договора, в рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в том числе его этажность, в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.
- 4.13. Денежные средства, внесенные Дольщиком в счет оплаты цены Договора, и иные активы, приобретенные за счет этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения инвестиционного проекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, являются вознаграждением Застройщика.
- 4.14. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор участия в долевом строительстве с другими лицами, кроме Дольщика, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этих лиц на Квартиру.
- 4.15. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.
- 4.16. Все, что не предусмотрено условиями Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.17. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.5. Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти или дополнительным соглашением к договору аренды, при условии, что

последний указан в п. 1.4. Договора, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п. 3.1.7. Договора остается неизменным.

- 4.18. Дольщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений, за свой счет.
- 4.19. Дольщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру, за свой счет.
- 4.19.1. Дольщик дает своё согласие на совершение действий со своими персональными данными в порядке и на условиях, указанных в Приложении «А» к Договору.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.
- 5.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.
- 5.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.
- 5.5. В случае нарушения Дольщиком установленных в Приложении № 3 к Договору сроков платежей, все внесенные в дальнейшем Дольщиком в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем – в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части – в счет погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.
- 5.6. В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального Закона от 30.12.2004 N214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6. Порядок заключения, срок действия и порядок расторжения Договора

- 6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Стороны вправе изменять Договор, путём подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренном действующим законодательством порядке.
- 6.2. Не позднее [дата предоставления доверенности] г. Дольщик предоставляет представителю, указанному Застройщиком, нотариально оформленную доверенность и все необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату им государственной пошлины,

для осуществления этим представителем представительских функций в государственном регистрационном органе по вопросу регистрации Договора.

В случае непредставления Дольщиком указанных в настоящем пункте документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1, 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

- 6.3. Договор подается на государственную регистрацию только после получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 2.6 Договора.
- 6.4. В случае если в срок, указанный в п. 2.6.1. Договора, в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 2.6. 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 (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, с любым третьим лицом.
- 6.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.
- 6.6. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.
- 6.7. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 N214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Дольщик не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям к застройщику предусмотренным выше указанным Федеральным законом.
- 6.8. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
 - при просрочке внесения Дольщиком любого из платежей в соответствии с Приложением № 3 к Договору в течение более чем два месяца;
 - при систематическом нарушении Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Приложением № 3 к Договору.В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном законом.
- 6.9. Дольщик имеет право в любое время до передачи Дольщику Квартиры по Акту приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Дольщика о расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора право Застройщика удержать из подлежащей возврату Дольщику внесённой им ранее части цены Договора отступное (ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации) в размере 20 % (Двадцати процентов) от цены Договора, указанной в Приложении № 3 Договора, но не более суммы, фактически уплаченной Дольщиком в соответствии с Приложением № 3 Договора на момент расторжения Договора. При принятии Застройщиком предложения Дольщика о расторжении Договора на указанных условиях и при согласии Дольщика с условиями Застройщика, расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации. Право Дольщика на расторжение настоящего Договора по правилам,

установленным настоящим пунктом, не отменяет иных прав Дольщика на расторжение Договора по основаниям, установленным законодательством РФ.

- 6.10. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры.
- 6.11. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан возвратить Дольщику все внесённые им по настоящему Договору денежные средства в сроки, установленные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также, в случаях, предусмотренных указанным законом, уплатить проценты за пользование денежными средствами.
- 6.11.1. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно.
- 6.11.2. Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счёта, а Дольщик в установленный законом срок не обратился к Застройщику и не подтвердил, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днём возврата их на счёт Застройщика.
- 6.11.3. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.
- 6.11.4. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

7. Прочие условия

- 7.1. Применительно к условиям п. 3.2.2. Договора, днем получения уведомления Дольщиком является:
- день его передачи Дольщику лично либо его представителю под расписку;
 - день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.
- 7.2. Если уведомление было направлено/передано Дольщику несколькими способами, указанными в п. 7.1. Договора, днем получения такого уведомления будет считаться наиболее ранняя дата его получения одним из таких способов.
- 7.3. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Дольщиком является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Дольщику лично либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте

регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в Разделе 8 Договора как «Адрес для переписки», в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

- 7.4. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленным в п.п. 3.2.2., 3.2.3. Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки наступают последствия, предусмотренные в п. 4.2. Договора.
- 7.5. До регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.6. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.
- 7.7. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.
- 7.8. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.
- 7.9. В случае возникновения споров и разногласий Стороны по Договору руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.10. В случае изменения реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.
- 7.11. Дольщик как залогодержатель дает своё согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.3. настоящего договора.
- 7.12. Дольщик уведомлен о строительстве иных (не входящих в состав Объекта) объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.3. Договора, и, заключая Договор, соглашается со всеми действиями Застройщика, направленными на строительство указанных объектов.
- 7.13. Дольщик как залогодержатель дает своё согласие на раздел (выделение, перераспределение) земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, с целью формирования отдельных земельных участков, поступающих в состав общего имущества отдельно стоящих многоквартирных домов, а также для эксплуатации иных существующих или строящихся на земельном участке, указанном в п. 1.3. Договора, в соответствии с Разрешением на строительство, объектов недвижимости, причём право залога в пользу Дольщика сохраняется только в отношении полученного при таком разделе (выделении, перераспределении) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а в отношении иных земельных участков, полученных при таком разделе (выделении, перераспределении) право залога в пользу Дольщика прекращается.
- 7.14. После окончания строительства Объекта и прекращения залога земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в соответствии со ст. 13 Федерального закона Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», земельный участок, указанный в п. 1.3. Договора, будет разделён с выделением отдельного земельного участка, необходимого для обслуживания ДОО на 80 мест, расположенного в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями и встроенным объектом дошкольного образования (5 этап строительства). Выделенный в соответствии с проектом планировки территории земельный участок, необходимый для обслуживания ДОО на 80 мест, останется в собственности Застройщика.

8. Реквизиты Сторон

Застройщик: АО «ЮИТ Санкт-Петербург»

Адрес: 197374, Санкт-Петербург, Приморский пр-кт, дом № 54, корпус 1, литера А;
ИНН 7814313164, КПП 781401001

Электронный адрес Застройщика для уведомлений Управления Росреестра по Санкт-Петербургу: registration@yit.ru

Платежные реквизиты:

1. Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"
Расчетный счет № 40702810903000034236
Корреспондентский счет № 30101810100000000723
БИК 044030723

Дольщик:

[ФИО участника долевого строительства], [число, месяц, год] года рождения, гражданство [указание на гражданство], место рождения [указание на место рождения], пол [мужской/женский].

Паспорт гражданина Российской Федерации, серия:[серия паспорта], № [номер паспорта], выдан: [государственный орган выдавший удостоверение личности] [дата выдачи число, месяц, год] г.

Зарегистрирован по адресу: [адрес регистрации].

Адрес для переписки: [адрес для направления корреспонденции].

Телефон(ы): [номер телефона].

E-mail: [адрес электронной почты].

Подписи Сторон:

Застройщик:

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»

Дольщик:

[ФИО участника долевого строительства]

[ФИО представителя Застройщика]
, действующий на основании [документ удостоверяющий полномочия] №[номер документа] от [дата документа]

Описание Квартиры

1. **Общие характеристики:**

- Входные двери – [описание].
- Окна – [описание].
- Пол, потолок - [описание].
- Межкомнатные перегородки - [описание]

Застройщик:

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»

[ФИО представителя Застройщика]
, действующий на основании [документ
удостоверяющий полномочия] №[номер
документа] от [дата документа]

Дольщик:

[ФИО участника долевого строительства]

Приложение №2

Договора участия в долевом строительстве

№ [номер договора] от [дата] г.

Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта

План дома по секциям

[изображение]

План секции № 1

[изображение]

Этаж № [номер этажа]

Планируемая площадь Квартиры: общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии/веранды/террасы) – [количество квадратных метров]м².

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены) красным цветом.

Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия настоящего договора и приведены только в качестве примера.

Застройщик:

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»

Дольщик:

[ФИО участника долевого
строительства]

[ФИО представителя Застройщика]

, действующий на основании [документ удостоверяющий
полномочия] №[номер документа] от [дата документа]

Условия оплаты по Договору

1. Цена Договора [сумма платежа в рублях] (НДС не облагается).
2. Дольщик обязан уплатить цену Договора в следующем порядке:

Срок оплаты	Сумма к оплате (в рублях)
до [число, месяц, год]	[сумма платежа в рублях]
до [число, месяц, год]	[сумма платежа в рублях]
Итого (Цена договора):	[сумма платежа в рублях]

3. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Квартиры для изменения цены Договора по результатам кадастровых работ [сумма платежа в рублях] (НДС не облагается).

Застройщик:

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»

[ФИО представителя Застройщика]
, действующий на основании [документ
удостоверяющий полномочия] №[номер
документа] от [дата документа]

Дольщик:

[ФИО участника долевого строительства]