**Договор № \_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_ 201\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»,** являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серии 78 № 009198450, ОГРН 1147847553920 от 26 декабря 2014 года, выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, бланк серия 78 № 009198451 от 26 декабря 2014 года, выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу ИНН/КПП 7802200504/780201001, место нахождение: г. Санкт-Петербург, Северный пр., д. 4, корп. 1, лит. А, пом. 6Н, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны

**и**

**Гр. РФ \_\_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_., место рождения: \_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_\_\_., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»,** действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») о нижеследующем

**1. Общие положения.**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

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

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

**Объект** – Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной закрытой подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, улица Тамбасова, уч. 70, (юго-восточнее дома 5, литера В по улице Тамбасова).

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 9 331 квадратных метров, кадастровый № 78:40:0008472:5874, категория земель - «земли населенных пунктов». Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании протокола о результатах торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 01.04.2015, а также Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 08/ЗКС-000232, предоставляемого для разработки градостроительной документации о застройки территории.

**Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) определяемое в соответствии с Приложениями №1 и №2, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Дольщика.

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

**Проектная общая площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов, подсчитываемых без применения понижающих коэффициентов и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,5. Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта, в том числе и первичную техническую инвентаризацию.

**Фактическая общая площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами, осуществляющими государственный технический учет и первичную техническую инвентаризацию в г. Санкт-Петербурге, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов, подсчитываемых без применения понижающих коэффициентов и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,5. Определенная настоящим пунктом Фактическая общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта в том числе и первичную техническую инвентаризацию.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 78- 008-0237.1-2015, выданного 05.05.2016 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Проектная декларация - документ, содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещенный в газете «Санкт-Петербургский курьер» от 11 января 2016г. и на сайте http://premiera-dom.ru/.

**2. Предмет Договора.**

1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Разрешением на строительство срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Дольщику соответствующий Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Дольщик приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения (далее - «Квартира»), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.
3. Характеристики Квартиры, в том числе в части наличия отделки и оборудования определяются в Приложении №1 к Договору.

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

 2.4. Плановый срок окончания строительства Объекта – **IV квартал 2018 г.**

 2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщику не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику определяется Сторонами не позднее **II квартала 2019 г.** включительно. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**3. Цена Договора. Условия *и* порядок осуществления платежей.**

1. Цена Договора согласована Сторонами и определена в Приложении №3 к Договору.
2. Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.Денежные средства Дольщика, уплаченные по Договору, направляются на возмещение затрат Застройщика на проектирование и строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Дольщика, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению. При этом под услугами Застройщика Стороны понимают:
* управленческие расходы Застройщика;
* коммерческие расходы Застройщика, в том числе расходы на рекламу Объекта, оплату услуг по привлечению дольщиков, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством Объекта;
* расходы, связанные с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним;
* иные расходы Застройщика, связанные с передачей Объекта долевого участия Дольщику, передачей общего имущества в многоквартирном доме управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям.
1. Расчеты по оплате Цены договора осуществляются путем открытия безотзывного покрытого аккредитива (открытие аккредитива осуществляется за счет Дольщика в банке по выбору Дольщика с согласования Застройщика, далее - Банк):
2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком Банке в пользу Застройщика аккредитив на сумму **\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек)**. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Комиссии Банка за исполнение аккредитива оплачивает Дольщик.
3. В случае не исполнения Дольщиком обязанности по открытию аккредитива, Договор утрачивает силу и считается не заключенным. Застройщик письмом информирует Дольщика об утрате силы (о не заключении) Договора.
4. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива Банком, указанная в самом аккредитиве и в уведомлении об открытии аккредитива, направленном исполняющим Банком в адрес Застройщика.
5. Оплата Цены договора осуществляется не ранее даты заключения Договора. Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения (государственной регистрации) Договора в пределах срока действия аккредитива.
6. Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, либо в случае приостановки государственной регистрации Договора, Дольщик будет обязан продлить срок действия аккредитива. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.
7. В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора Дольщик имеет право продлить срок действия аккредитива.
8. В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива согласно п.3.9. Договора, денежные средства, размещенные Дольщиком на аккредитиве, открытом в соответствии с п. 3.3. Договора не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет Дольщика, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву.
9. В случае если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации Договора, не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, Договор считается незаключенным.
10. Положения п. п. 3.3. – 3.11. 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) Договора. Положения п. п. 3.3. – 3.11. 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 п. 2 ст. 425 ГК РФ.
11. Внесение долевого взноса Дольщиком должно быть произведено путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в Банке. В случае не перечисления денежных средств по аккредитиву и прекращения договора аккредитива без исполнения Дольщик, при условии наличия государственной регистрации настоящего договора, обязан исполнить свои обязанности по оплате первого платежа по настоящему договору Застройщику путем перечисления денежных средств по безналичному расчету платежным поручением. Исполнение обязанности по оплате Цены договора возможно третьими лицами за Участника долевого строительства.
12. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) фактическая общая площадь Квартиры превысит общую проектную площадь Квартиры, указанную в строке 5 Приложения №1 к Договору более чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Дольщик не позднее чем за 10 (Десять) дней до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.
13. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше общей проектной площади Квартиры, указанной в строке 5 Приложения №1 к Договору более чем на 1 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком на расчетный счет Дольщика в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Дольщика.
14. Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в Приложении №3 к Договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей фактической площади Квартиры. Передача Объекта долевого строительства Дольщику по акту осуществляется с указанием общей площади квартиры, определяемой в соответствии с Жилищным кодексом РФ без учета площадей балконов и/или лоджий, которая не применяется при определении цены Договора~~.~~
15. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла (этапа). Указанная экономия определяется как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта (в расчете на оплачиваемую Дольщиком площадь), сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика и облагается НДС по ставке, предусмотренной законодательством РФ на момент окончания инвестиционного цикла.
16. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Дольщику санкций, предусмотренных Законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно. Все платежи, поступающие по настоящему Договору, будут засчитываться, в первую очередь, в погашение подлежащих уплате штрафов и неустоек, а оставшиеся суммы – в счет погашения основной суммы долга по Договору.

**4. Обязательства Сторон.**

**4.1. Права и обязанности Дольщика:**

1. Дольщик обязуется произвести оплату в объеме, в сроки и в порядке, указанном в Приложении № 3 к Договору и иных разделах Договора.
2. Дольщик обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Дольщика.
3. Дольщик вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:
* в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
* при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
* уступка прав и обязанностей по Договору, в том числе с одновременным переводом долга, осуществляется на основании соответствующего договора с обязательным участием Застройщика;
* самостоятельно и за свой счет осуществить действия, связанные с поиском такого третьего лица и обеспечить участие последнего в процедуре оформления необходимых документов;
* обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки его оригинал или нотариально заверенную копию для осуществления учета в Реестре Застройщика.
1. Дольщик обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Дольщика третьими лицами. Исполнение обязательств Дольщика третьими лицами не освобождает Дольщика от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.
2. Дольщик обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего регистрацию права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).
3. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.
4. Дольщик обязан незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в установленные обращением сроки.
5. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
6. При осуществлении платежей по Договору Дольщик обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве **№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_г**., НДС не облагается»;

в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: Оплата за  **\_\_\_\_\_\_\_.** по договору участия в долевом строительстве **№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г**., НДС не облагается».

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Дольщик несет самостоятельно.

1. После приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, Дольщик обязан своими силами и за счет свой зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства, в противном случае Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства с возложением на Дольщика убытков, вызванных задержкой регистрации.
2. Услуги по содействию в оформлении права собственности Дольщика на Объект долевого строительства могут быть оказаны Дольщику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.
3. Дольщик обязан выполнять все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

**4.2. Права и обязанности Застройщика:**

1. Застройщик вправе привлекать Дольщика к долевому участию в строительстве Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.
2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика) собственными и/или привлеченными силами.

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

Обеспечить приемку работ и ввод Объект в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Объекта по очередям, если очередность строительства установлена в Разрешении на строительство.

1. Осуществить, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора.
2. Предоставлять по письменному требованию Дольщика информацию о ходе строительства Объекта.
3. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
4. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

**5. Передача Объекта долевого строительства. Гарантии качества.**

1. Стороны установили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
2. Дольщик обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять (приступить к приемке) Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Дольщик обязуется подписать Акт-приема-передачи в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, не ранее исполнения Дольщиком в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (п. 5.1. Договора), Дольщик не вправе уклоняться от подписания Акта приема-передачи после ввода Объекта в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства (за исключением случаев, если такая отделка предусмотрена проектной документацией).

При наличии у Дольщика каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе, связанных с его отделкой (за исключением случаев, если такая отделка предусмотрена проектной документацией), Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают отдельный Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Дольщика замечаний к отделке (за исключением случаев, если такая отделка предусмотрена проектной документацией) Объекта долевого строительства, при этом в Акте приема передачи Стороны обязаны указать, что данный документ подписан с Протоколом замечаний.

1. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого участия к передаче с указанием срока его передачи Застройщик обязуется направить Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры, установленного настоящим Договором, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре для направления почтовой корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.
2. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации (включая несоответствие качества отделки Объекта долевого строительства, если она предусмотрена проектной документацией) и градостроительных регламентов, 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 Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления
3. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, за исключением случая составления акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренного п. 5.7. Договора.
4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от проекта, делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Дольщик вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков; возврата денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.
5. При уклонении Дольщика от приемки Объекта долевого строительства в обозначенный в п.5.2. и п.5.4. Договора срок, при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Дольщику со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта, а Застройщик перестает нести ответственность за изменение (ухудшение) его качества
6. По окончании приемки Объекта долевого участия и подписания соответствующего Акта приема-передачи Дольщик самостоятельно или Застройщик на основании отдельного соглашения с Дольщиком обязан предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, при этом обязанность по оплате государственной пошлины возлагается на Дольщика.
7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом: гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (отделки) включая переустройство и/или перепланировку, проведенных непосредственно Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.
9. При приемке Объекта долевого строительства Дольщик обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**6. Срок действия Договора.**

1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.
2. Договор, все изменения (дополнения) к нему, в том числе уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим федеральным законодательством.
3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 Договора.

**7. Изменение Договора и прекращение его действия.**

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

1. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5 Договора остается неизменным.
2. Договор прекращается:
* по соглашению Сторон;
* по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
* по решению суда;
* при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.
1. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом №214-ФЗ. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.
2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ в случаях:
* при единовременной оплате - в случае просрочки внесения платежа более чем на 2 (Два) месяца;
* при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 6 (Шести) месяцев или в случае, если просрочка внесения платежа составляет более чем 2 (Два) месяца.
1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.
2. В случаях, предусмотренных в п. 7.4-7.5 Договора, возврат денежных средств Дольщику в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Законом №214-ФЗ.
3. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств по Договору за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.
4. Дольщик имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Дольщика, Дольщик обязуется оплатить Застройщику фактически понесенные последним расходы, связанные с исполнением обязательств по договору. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.
5. В случае расторжения /отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора и залога прав требования в пользу Банка Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры. При расторжении/отсутствии или отказе в государственной регистрации Договора по любым основаниям, денежная сумма, оплаченная Дольщиком в счет цены Договора за счет собственных средств, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные Законом.

**8. Ответственность Сторон.**

1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.5. Договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

**9. Обстоятельства непреодолимой силы.**

1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.
2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.
3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.
4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.
5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

**10. Дополнительные условия.**

1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика (залогодержателя) считается находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.
2. Помимо способа обеспечения обязательства по Договору указанного в п.10.1 Договора Застройщик, в соответствии со ст. 12.1. и ст.15.2. Закона №214-ФЗ), в качестве способа обеспечения обязательств по договорам, заключенным с участниками долевого строительства, осуществил в пользу Дольщика страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по договору в порядке ст. 15.2 ФЗ № 214-ФЗ, заключенного между Застройщиком и Страховщиком.
3. По окончании строительства Объекту и Квартире будут присвоены кадастровый (почтовый) адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.
4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику несет Застройщик.
5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.
6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет 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 соответствующих расходов.
7. Дольщик поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций (ОАО «Ленэнерго» и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение ГУП «Водоканал» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

**11. Заключительные положения.**

11.1. Дольщик за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий.

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

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

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

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Дольщиком является, если иное не предусмотрено законодательством РФ, 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 по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

1. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.
2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.14-3.15 Договора.

11.5. Дольщик не возражает против передачи Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, которое будет являться безотзывным на передачу земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, в залог любым кредитным организациям по выбору Застройщика (последующий залог) под кредитные обязательства Застройщика по строительству Объекта.

Дольщик дает свое согласие, которое будет являться безотзывным на последующий залог указанного земельного участка, в том числе 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 разделе 1 Договора.

11.6. Дольщик, в случае принятия им решения воспользоваться услугами предлагаемых Застройщиком третьих лиц по регистрации настоящего Договора, к моменту его подачи на регистрацию в течение трех рабочих дней с момента подписания Договора обязуется предоставить Застройщику следующие документы:

- Квитанцию об оплате госпошлины на регистрацию настоящего Договора.

-Нотариальное заявление о том, что на момент заключения Договора Дольщик не состоит в браке или согласие супруга (супруги) Дольщика заверенное нотариусом на заключение настоящего Договора.

- Доверенность на представителя на подачу настоящего Договора на регистрацию.

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

11.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение соответствующего суда. При этом, в целях мирного урегулирования возникших претензий к Застройщику Дольщик вправе направить претензию в адрес Застройщика, в этом случае Стороны устанавливают срок рассмотрения претензии - в течение 30 (тридцати) дней с момента ее получения.

11.10. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.11. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один из которых остается у Застройщика, один для Дольщика, третий экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа.

**12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»**ИНН 7802200504КПП 780201001ОГРН 1147847553920ОКПО 94624959Юридический адрес: 194354, г. Санкт-Петербург, проспект Северный, дом 4, корпус 1, лит. А, пом. 6НРасчетный счет № 40702810490700000842Банк ПАО «Банк «Санкт-Петербург»Корреспондентский счет № 30101810900000000790БИК 044030790\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Дольщик:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**дата рождения: \_\_\_\_\_\_., пол: \_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Приложение №1**

**к Договору №\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.**

ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный номер (на время строительства) | **\_\_\_\_** |
| 2. | Количество комнат | **\_\_\_\_** |
| 3. | Этаж | **\_\_\_\_** |
| 4. | Секция | **\_\_\_\_** |
| 5. | Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий без понижающих коэффициентов и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,5 | **\_\_\_\_** |
| 6. | Оси  | \_\_\_\_ |
| Описание квартиры |
| Двери квартирные | металлические |
| Двери межкомнатные | ламинированные |
| Стены | прихожая и комнаты  | Обои под покраску |
| кухня и коридор  | Обои под покраску |
| Ванная и санузел | Керамическая плитка |
| Полы | жилые комнаты |  ламинат |
| кухня и коридор |  ламинат |
| ванная и сан. узел | Керамическая плитка  |
| плинтуса для комнат и коридора | ПВХ |
| Потолки | коридор | окраска водоэмульсионной краской белого цвета |
| кухня и жилые комнаты | окраска водоэмульсионной краской белого цвета |
| ванная и сан. узел | окраска водоэмульсионной влагостойкой краской белого цвета |
| балконы и лоджии | - |
| Санитарно-техническое оборудование | ванная и сан. узел | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| смеситель в ванной |
| унитаз |
| умывальник в ванной комнате |
| кухня | без установки электрической плиты и кухонной мойки |
| Инженерное оборудование |  | установка розеток, выключателей |
| отопительные приборы: стальные радиаторы белого цвета |
| осветительные приборы | Комнаты, кухня, кладовка – электрический патрон |
|  | Коридор – электрический патрон |
|  | ванная и санузел – влагозащищенный светильник |
|  | на балконах и террасах - не установлены |

**Застройщик: Дольщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»**

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

**Приложение №2**

**к Договору №\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_г.**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ**

**на плане \_ этажа Объекта**

Границы помещения выделены красным цветом.

**Застройщик: Дольщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»**

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

**Приложение №3**

**к Договору № \_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.**

**ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

1. По соглашению Сторон цена Основного договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек)**

2. Сторонами согласован следующий график платежей по Основному договору:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Сумма платежа (руб.) | Срок оплаты |
|  | **\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_ \_)** | Не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора. |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** | Не позднее \_\_\_\_\_\_ |
| итого | **\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** |

3. Расчетная цена одного квадратного метра \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

**Застройщик: Дольщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»**

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