**Д О Г О В О Р №**

**участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:**

***г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.16, лит.Б***

г. Санкт-Петербург **« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью "Дом на Ленсовета" (ООО «Дом на Ленсовета»**), ИНН 7810889214, КПП 781001001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серии 78 № 008710168, запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1127847597899, место нахождения: 196158, г.Санкт-Петербург, ул.Пулковская, д.8, корп.1 лит.А., именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице Генерального директора А.А. Павлова, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин (-ка) РФ ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** года рождения, паспорт ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** зарегистрирован ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ** **ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельных участках по адресу: ***г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.16,лит.Б, кадастровый номер:*** 78:7685:13, жилой комплекс (далее - «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес.

* 1. Объектом долевого строительства является жилое помещение Многоквартирного дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Состав Общего имущества в Объекте указан в п. 12 Проектной декларации и не включает:
* внешние инженерные сети (ТП),
* встроено-пристроенные нежилые помещения и детское дошкольное учреждение (ДОУ).
  1. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира(далее «Квартира»), проектный номер №  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** в строящемся жилом Многоквартирном доме, указанном в п. 1.1. настоящего Договора:
* расположенная на ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** этаже;
* расположенная \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подъезде, в строительных осях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* жилая площадь Квартиры – ***\_\_\_\_\_\_\_*** кв.м.;
* общая площадь Квартиры – ***\_\_\_\_\_\_\_\_*** кв.м., ***площадь балкона - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., принятая с коэффициентом 0,3;***
* расчетная площадь квартиры – ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** кв.м.

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов ПИБ ГУИОН Санкт-Петербурга.

* 1. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с действующими СНиП, без сантехнического оборудования (ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей), электроплиты, межкомнатных дверей, без перетирки железобетонных поверхностей, без выравнивания полов, без разводки горячего и холодного водоснабжения, без осветительных приборов.

1. **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.
   2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:
      1. Разрешение на строительство 78-011-0279.1-2015 от 31.03.2016 г.
      2. Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности серии Св-во 78-АЖ №793275 от 24.11.2012г., запись ЕГРП №78-78-34/071/2012-169
      3. Договор купли-продажи земельного участка № 1 от 06.11.2012 зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.11.2012., регистрационный номер № 78-АЖ 793275.
      4. Проектная декларация размещена в компьютерной сети Интернет на сайте: http://barselonaclub.house/ .
   3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ.
2. **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**
   1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.
   2. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.3 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.
   3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.
   4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора права на Квартиру, указанную в п. 1.3. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
3. **РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**
   1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору (далее – «Цена долевого строительства») определяется исходя из расчетной площади Квартиры, указанной в пункте 1.3. настоящего Договора, из цены долевого строительства из расчета на один квадратный метр расчетной площади Квартиры, действующей на момент заключения Договора, и графика внесения денежных средств.
   2. По взаимной договоренности Сторон на момент заключения Договора Цена долевого строительства из расчета на один квадратный метр расчетной площади Квартиры с учетом графика внесения денежных средств, предусмотренного п. 4.5.1 Договора, составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.***
   3. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (далее – «Цена долевого строительства»), на момент заключения настоящего Договора составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.***
   4. Окончательная Цена долевого строительства определяется с учетом условий п.п. 4.4.1.-4.4.3.
      1. При расхождении величины общей фактической площади Квартиры с учетом площади балконов (лоджий, террас), определенной по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома Проектно-инвентаризационным бюро (далее - ПИБ), от величины расчетной площади, определенной в пункте 1.3. настоящего Договора, более чем на 1 %, Цена долевого строительства корректируется в следующем порядке:

* в случае, если фактическая площадь Квартирыокажется *меньше* расчетной площади, Застройщикпроизводит возврат Участнику долевого строительства излишка оплаченной суммы за недостающую площадь Квартирыи площадьбалкона (лоджии, террасы)**,**
* в случае, если общая фактическая площадь Квартиры окажется *больше* расчетной площади, Участник долевого строительствапроизводит оплату дополнительной площади Квартирыи площади балкона (лоджии, террасы).

Расчеты производятся исходя из величины Цены долевого строительства на один квадратный метр расчетной площади Квартиры, установленной пунктом 4.2. настоящего Договора.

* + 1. Цена долевого строительства увеличивается на сумму затрат по остеклению балконов (лоджий) в размере ***0,00 (Ноль руб.).***
    2. Стороны пришли к соглашению, что, по требованию одной из Сторон, в случае отклонения графика фактических оплат от графика, предусмотренного в п. 4.5.1. Договора, цена долевого строительства подлежит пересмотру по ставке 15 % годовых, начисляемых на сумму невнесенных или досрочно внесенных платежей.
  1. Участник долевого строительства вносит денежные средства, определенные в п. 4.3. и п. 4.4. Договора, в следующем порядке:
     1. Цена долевого строительства, определенная в п. 4.3. Договора, оплачивается поэтапно в следующие сроки:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 этап | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

* + 1. Суммы денежных средств, подлежащие оплате в соответствии с п.п. 4.4.1.-4.4.2. Договора, подлежат оплате не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.
    2. Суммы денежных средств, подлежащие оплате в соответствии с п.п. 4.4.3. Договора, вносятся одновременно с очередным платежом, предусмотренным графиком оплат согласно п. 4.5.1. Договора, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.
  1. Под днем платежа при внесении Участником долевого строительства своих денежных средств Стороны понимают дату платежного поручения в банк на перечисление безналичным путем денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств - день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.
  2. При внесении денежных средств Участником долевого строительства посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (№ Договора, название Договора, дата заключения Договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет оплаты по Договору. В случае перечисления денежных средств по Договору третьими лицами в назначении платежа в обязательном порядке дополнительно указывается, за кого произведен платеж.
  3. Цена долевого строительства не включает расходов Участника долевого строительства, связанных с государственной регистрацией Договора долевого участия и последующей государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.
  4. По окончании всех расчетов, предусмотренных п.п. 4.3.-4.4 настоящего Договора, Стороны составляют Акт сверки расчетов.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**
   1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
   2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, СНиП, Проекту, Территориальным строительным нормам и подтверждает факт создания объекта долевого строительства (Квартиры).
   3. Передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Квартиры. При условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору Квартира передается без обременения.
   4. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика Квартиру, указанную в п. 1.3. Договора, в соответствии со следующим порядком:
      1. Срок начала передачи и принятия Квартиры – не позднее чем за 1 (один) месяц до установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 5.1. Договора срока передачи Квартиры.
      2. Застройщик письменно не менее, чем за 14 дней до наступления срока, указанного в п. 5.4.1 настоящего договора, путем направления заказного письма с описью вложения и с уведомлением о вручении, или путем вручения указанного уведомления лично под расписку, уведомляет Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры. Уведомление содержит в том числе:
         * конкретную дату начала передачи и принятия Квартиры, определенную в соответствии с пунктом 5.4.1 Договора,
         * предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом,
         * фактические размеры общей приведенной площади, а также общей и жилой площади Квартиры на основании данных технической инвентаризации (обмеров) Проектно-инвентаризационного бюро (ПИБа).
      3. Общий порядок приема-передачи Квартиры:
         * проведение осмотра объекта долевого строительства (Квартиры) в назначенную в Уведомлении дату и время - с оформлением Смотровой справки,
         * предложение к заключению договора на техническое обслуживание Квартиры с Управляющей компанией, определенной Застройщиком,
         * подписание дополнительного соглашения в случае изменения Цены долевого строительства и прочих условий Договора,
         * проведение окончательных расчетов с подписанием Акта сверки расчетов по Договору,
         * подписание Акта приема-передачи Квартиры, передача ключей.
      4. Участник долевого строительства в дату, указанную в уведомлении Застройщика, в присутствии представителя Застройщика осуществляет осмотр Квартиры, что фиксируется в Смотровой справке. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний Стороны подписывают Смотровую справку в дату первичного осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний, указанные замечания отражаются в Смотровой справке, в которой одновременно назначается дата повторного осмотра. Смотровая справка окончательно подписывается Участником долевого строительства после исправления указанных в ней замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний. После подписания Смотровой справки обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства в части строительной готовности Объекта долевого строительства считаются выполненными.
      5. Участник долевого строительства несет бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.
      6. Расходы по содержанию Объекта, указанные в п. 5.4.5. настоящего Договора, подлежат возмещению Застройщику с момента передачи Объекта дольщику (покупателю) по Акту приема-передачи и до момента осуществления собственником жилья обязательств по выбору одного из способов управления многоквартирным домом, в соответствии со ст. 161 ЖК РФ: непосредственное управление собственниками; управление ТСЖ или жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей компанией (далее по тексту – Управляющая компания).
      7. В срок не позднее 5 рабочих дней после подписания Смотровой справки Сторонами определяются суммы окончательных расчетов по Договору и в случае изменения Цены долевого строительства и прочих условий Договора подписывается соответствующее Дополнительное соглашение к Договору, а также производятся окончательные расчеты по Договору. Участник долевого строительства представляет Застройщику соответствующие платежные документы для подготовки Акта сверки расчетов.
      8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии со статьей 4, а также обязательств по п. 5.4.7., 7.1. Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор.
      9. Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом.
      10. В соответствии с п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. в случае неявки Участника долевого строительства для осуществления осмотра Квартиры и/или его уклонения от принятия объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры без претензий в дату окончания срока передачи Квартиры, указанного в п. 5.1. Договора. При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи:
          * обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными надлежащим образом,
          * риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте признается перешедшим к Участнику долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.
          * у Участника долевого строительства возникают обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, предусмотренные п. 5.4.5. и п. 5.4.6. Договора.
      11. В случае невозможности осуществить приемку Квартиры лично Участник долевого строительства обязан наделить соответствующими полномочиями доверенное лицо с выдачей ему нотариально заверенной доверенности.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Права Участника долевого строительства:**
      1. Участник долевого строительства вправе ознакомиться со всеми документами, на основании которых осуществляется строительство Многоквартирного дома, указанных в п. 2 Договора.
      2. Участник долевого строительства вправе интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома и получать от Застройщика полную и достоверную информацию о ходе строительства и степени готовности Многоквартирного дома.
      3. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства в соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.
      4. Участник долевого строительства в случаях, не связанных с виновным неисполнением обязательств по Договору со стороны Застройщика, вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с возмещением фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с расторжением, но не более 15 (Пятнадцати) % от фактически перечисленных на расчетный счет или внесенных в кассу Застройщика денежных средств. В этом случае оставшуюся сумму Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с даты расторжения Договора.
   2. **Обязанности Участника долевого строительства:**
      1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.
      2. Участник долевого строительства обязан предпринять все необходимые действия для своевременной государственной регистрации договора долевого участия в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, в том числе:
         1. обеспечить оформление в установленном порядке всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора, произвести оплату государственной пошлины, а также обеспечить подачу указанных документов от своего имени в органы государственной регистрации по Санкт-Петербургу в срок не позднее **3-х (Трех) рабочих дней** с даты заключения настоящего Договора для жителей Санкт-Петербурга и ЛО и не позднее 5-ти (Пяти) рабочих дней для жителей других регионов РФ;
         2. в случае невозможности выполнения требований п. 6.2.2.1. в части *своевременной подачи* документов в органы, осуществляющие государственную регистрацию, от своего имени, обязан одновременно с подписанием настоящего Договора заключить с Застройщиком соглашение об оказании услуг по сопровождению государственной регистрации, и при этом обеспечить оформление в установленном порядке всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в срок не позднее **3-х (Трех) рабочих дней** с даты заключения настоящего Договора для жителей Санкт-Петербурга и ЛО и не позднее 5-ти (Пяти) рабочих дней - для жителей других регионов РФ;
      3. Участник долевого строительства обязан своевременно совершить все необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению приема-передачи Квартиры (после получения Уведомления Застройщика в соответствии с п. 5.4.2 Договора).
      4. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, Участник долевого строительства обязан произвести указанное оформление своевременно и за свой счет.
      5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в п. 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.
      6. До момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работ, которые затрагивают фасад здания и его элементы.
      7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
   3. **Права Застройщика:**
      1. Застройщик вправе досрочно передать Квартиру.
      2. Застройщик вправе удерживать неустойки из очередных платежей, указанных в п. 4.5.1. Договора.
      3. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно:
         1. в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по п. 6.2.2. Договора;
         2. в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в соответствии с Графиком внесения денежных средств более трех раз в течение двенадцати месяцев;
         3. в случае просрочки внесения любого из платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены долевого строительства, включая окончательные расчеты по Договору, в течение более чем двух месяцев.

При этом Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 15,0 % от фактически перечисленных на расчетный счет Застройщика денежных средств. Оставшуюся сумму Застройщик возвращает Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства, указанный в Договоре, в течение двух месяцев с даты расторжения.

* + 1. В случае уклонения Участника долевого строительства от процедур приема-передачи Квартиры Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры и считать свои обязательства по передаче исполненными надлежащим образом.
  1. **Обязанности Застройщика:**
     1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами.
     2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.
     3. Застройщик обязан обеспечить использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга № 275-с от 31.08.2006 г., в т.ч. на строительство объекта, возмещение затрат на приобретение и оформление прав собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство, на проектирование и согласование документации, а также на прочие затраты, связанные со строительством и вводом объекта в эксплуатацию, реализацией площадей, на вознаграждение Застройщика.
     4. Застройщик обязан обеспечить соответствие Квартиры характеристикам, указанным в п. 1 Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов.
     5. Застройщик обязан обеспечить своевременный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также выполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.
     6. Застройщик обязан обеспечить устранение обнаруженных и обоснованных или доказанных недостатков (дефектов) Квартиры в пределах гарантийного срока. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
     7. Застройщик обязан нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Ответственность Участника долевого строительства:
      1. Участник долевого строительства несет ответственность за соблюдение предусмотренного разделом 4 Договора Графика внесения денежных средств и завершение всех расчетов по Договору до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
      2. Участник долевого строительства несет ответственность за своевременную подготовку, предоставление документов и совершение действий, необходимых для государственной регистрации Договора и проведения приема-передачи Квартиры, предусмотренных разделом 5 и п. 6.2. Договора.
   2. Ответственность Застройщика:
      1. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, включая соблюдение сроков ввода Объекта в эксплуатацию.
      2. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков ввода Объекта в эксплуатацию в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение указанного обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений (в том числе в части подключения многоквартирного дома к городским инженерным сетям и их передачи соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, включая ОАО «Ленэнерго»), при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.
2. **ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.
   2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон возможно в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором (с даты направления одной из Сторон письменного уведомления о своем отказе от исполнения с указанием основания для расторжения). Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.
   3. В иных случаях расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
   4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.
3. **ФОРС-МАЖОР**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

* 1. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением Многоквартирного дома к городским инженерным сетям и их передачей на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.
   2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны могут обращаться для урегулирования споров и разногласий к судебным органам в установленном действующим законодательством порядке, также стороны могут использовать претензионный порядок урегулирования возникшего спора.
   3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать Друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.
   4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
   5. Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
2. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| *Подписи сторон* | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** **ООО "Дом на Ленсовета":** | **Участник долевого строительства:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **/А.А. Павлов/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к договору №**

**участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:**

***г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.16, лит.Б)***

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

|  |
| --- |
| Рисунок |

|  |
| --- |
| *Подписи сторон* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** **ООО "Дом на Ленсовета":** | **Участник долевого строительства:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **/А.А. Павлов/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |