

**Договор № Ш-XX /XX.2017  
участия в долевом строительстве**

Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Деметра»**, являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 09 августа 2013г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 009051618, ОГРН 1137847301657, ИНН 7838493741, место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург, 19186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д.17, кв.15, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Введенского Михаила Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемый далее «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор долевого участия в строительстве (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом со встроенными квартирами и подземной автостоянкой, основные характеристики которого указаны в Приложении № 2, возводимый на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 12, корпус 2, литера А, (далее по тексту – Объект), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику обозначенную в настоящем Договоре квартиру (далее по тексту – Квартира, Объект долевого строительства), находящуюся в указанном Объекте, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, по акту приема-передачи.
- Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта, которому после завершения строительства будет присвоен муниципальный адрес.
- 1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на земельном участке, площадью 3 067,0 кв.м., кадастровый номер: 78:11:0006071:2, по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 12, корпус 2, литера А (далее по тексту – Земельный участок). Указанный Земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.03.2014г., Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.04.2014г. запись регистрации № 78-78-32/007/2014-046.
- 1.3. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ) на основании следующих документов:
- Разрешение на строительство от 30.03.2017г. №78-007-0322-2017, выданное Застройщику Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Правительства Санкт-Петербурга;
  - Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 22.04.2014г. № 78-78-32/007/2014-046., выданного на основании договора купли-продажи здания и земельного участка от 25.03.2014г.
  - Проектная декларация, опубликованная на сайте : iva-dom.ru
- 1.4. Стороны договорились, что Объектом долевого строительства является индивидуально-определенное, изолированное жилое помещение (далее по тексту - Квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

1.	Назначение помещения	жилое
----	----------------------	-------

2.	Условный номер (на время строительства)	
3.	Этаж	
4.	Проектная общая площадь кв.м.	
5.	Общая площадь, кв.м.	
6.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5), кв.м.	
7.	Строительные оси	
8.	Количество частей помещения	
9.	Проектная площадь частей помещения:	
9.1.	Основная часть	
9.2.	прихожая	
9.3.	с/у	

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении № 1 к Договору. Дополнительные характеристики Объекта долевого строительства, в части наличия отделки в Приложении № 3 к Договору.

Подписывая настоящий Договор Дольщик соглашается с тем, что окончательные характеристики Квартиры, указываемые в документации органа технической инвентаризации после ввода Объекта в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем пункте и Приложении №1 и № 3.

Номер Квартиры, указанный в настоящем пункте Договора, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

- 1.5. Проектная общая площадь Квартиры в Объекте для целей настоящего Договора определяется как сумма общей площади Квартиры и площадей лоджий с коэффициентом 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Квартиры, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта, в том числе и первичную техническую инвентаризацию.
- 1.6. Общая площадь Квартиры в Объекте определяется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 1.7. Окончательная общая площадь Квартиры, подлежащая оплате в соответствии с настоящим Договором, составляет сумму общей площади Квартиры и площадей лоджий с коэффициентом 0,5, которая определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке, указывается в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта, в том числе и первичную техническую инвентаризацию и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект и необходимого для кадастрового учета Квартиры.
- 1.8. Застройщик обязуется передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий характеристикам, указанным в настоящем Договоре, после ввода Объекта в эксплуатацию не позднее указанного в настоящем пункте срока передачи Квартиры.  
Срок передачи Квартиры Застройщиком Дольщику – до 30 сентября 2019 года.  
Дольщик получает право доступа, при сопровождении Застройщика в Объект долевого строительства с момента получения письменного уведомления Застройщика о готовности передать Дольщику Объект по акту приема-передачи Квартиры.
- 1.9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры по Договору Дольщику осуществляется залогом Земельного участка, а так же страхованием гражданской ответственности Застройщика. Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование Застройщика доступны к ознакомлению в сети Интернет и/или в офисе Застройщика.

## **2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

- 2.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.4 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

- 2.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Дольщик получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.
- 2.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Дольщика возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Квартиру.
- 2.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.
- 2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.4 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 3.1. Цена Договора по соглашению Сторон определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры (или Объекта долевого строительства) и на оплату услуг Застройщика, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета по правилам пункта 3.7. настоящего Договора.
- 3.2. Цена Договора, подлежащая уплате Дольщиком по Договору в размере указанном в п. 3.3. Договора, определена Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается) за один квадратный метр Проектной общей площади Квартиры, определенной в п. 1.4 Договора (далее Расчетная цена).
- 3.3. Цена договора, подлежащая уплате Дольщиком за Квартиру составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается), и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта (пункт 2.3 Договора).
- 3.4. Денежные средства, оплаченные Дольщиком Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, в части оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.  
В случае если по окончании строительства Объекта и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные средства (экономия Застройщика), они также являются его вознаграждением и Дольщику не возвращаются.  
Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ на цели, указанные в п.4.2.3. Договора.
- 3.5. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Дольщик производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.3.7. Договора, в течение десяти рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 3.6. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Дольщику в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком - только при условии, если Дольщик заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 3.7. Если в результате проведения замеров Квартиры при проведении кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) Окончательная общая площадь Квартиры будет больше Проектной общей площади Квартиры указанной в п. 1.4. Договора, более чем на один квадратный метр, то Цена договора увеличивается на сумму, которая определяется на основании Расчетной цены одного квадратного метра указанного в п.3.2 Договора умноженной на величину отклонения от Проектной общей площади указанной в п.1.4. Договора. При этом оплата Дольщиком соответствующей суммы, производится не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи.

Если в результате проведения замеров Квартиры при проведении кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) Окончательная общая площадь Квартиры будет меньше Проектной общей площади Квартиры указанной в п. 1.4. Договора, более чем на один квадратный метр, то Цена договора уменьшается на сумму, которая определяется на основании Расчетной цены одного квадратного метра указанного в п.3.2 Договора умноженной на величину отклонения от Проектной общей площади указанной в п.1.4. Договора. При этом возврат соответствующей суммы Застройщиком на расчетный счет Дольщика, осуществляется в течении за 30 (тридцати) дней, со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета

3.8. Оплата Цены договора Дольщиком Застройщику по настоящему Договору производится с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в \_\_\_\_\_, при условии предоставления Банку документов, необходимых для исполнения аккредитива.

3.9. В день (или в течение 2-х рабочих дней со дня) подписания настоящего Договора Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывной (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, на следующих условиях:

3.9.1. Плательщиком по аккредитиву выступает Дольщик, а получателем - Застройщик.

3.9.2. Банк-эмитент: \_\_\_\_\_, исполняющий банк: \_\_\_\_\_

Банк, обслуживающий получателя средств: \_\_\_\_\_

3.9.3. Сумма аккредитива \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

3.9.4. Срок аккредитива – 240 (двести сорок) календарных дней от даты открытия аккредитива.

3.9.5. Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в ст.10 Договора;

- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 3.9.4. Договора;

- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

3.10. За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Плательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

3.11. Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 3.3 настоящего Договора) осуществляется не позднее \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем, в Исполняющий банк настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации Договора.

3.12. Датой исполнения обязанности Дольщика об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Дольщик несет самостоятельно.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Права и обязанности Дольщика:**

4.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.2.. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Дольщиком Цены договора (п.3.3. Договора) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

- 4.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Дольщик обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.
- 4.1.4. В случае увеличения Цены Договора, в связи с увеличением Окончательной общей площади Квартиры по отношению к Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 3.7. Договора.
- 4.1.5. Дольщик обязан в срок не более 15 (пятнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.
- 4.1.6. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.
- 4.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для государственной регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Дольщика.
- 4.1.8. Дольщик обязан в срок не более **5 (Пяти) рабочих дней** с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику четыре подлинных экземпляра Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу. Передача документов осуществляется по письменной описи приема-передачи документов, которая составляется в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны.
- 4.1.9. Дольщик обязан принять от Застройщика указанную в п. 1.4 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, либо представить Застройщику мотивированный письменный отказ от приемки Квартиры.
- 4.1.10. Дольщик обязан произвести оплату расходов по эксплуатации Квартиры за 6 (Шесть) календарных месяцев, исчисляемых со дня передачи Квартиры.
- 4.1.11. Дольщик обязан в соответствии с действующим жилищным законодательством выбрать один из способов управления Объектом.

#### 4.2. Права и обязанности Застройщика:

- 4.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.
- 4.2.2. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика;
- 4.2.3. Использовать денежные средства Дольщика, полученные по Договору, только для строительства (создания) Объекта в следующих целях:
  - строительство (создание) Объекта, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);
  - возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта;
  - возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
  - строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено

- соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;
- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;
  - возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры;
  - возмещение затрат на подготовку земельного участка для строительства Объекта;
  - возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта;
  - возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
  - оплата услуг Застройщика в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
  - возмещение затрат Застройщика, в том числе, связанных с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним, связанных с проектированием и строительством Объекта;
- 4.2.4. В случае уменьшения Цены Договора, в связи с уменьшением Окончательной общей площади Квартиры по отношению к Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.4 Договора, Застройщик обязан в соответствии с п. 3.7. Договора вернуть Дольщику излишне уплаченную сумму денежных средств в порядке и сроки предусмотренные разделом 3 Договора.
- 4.2.5. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.8 Договора. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 4.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Дольщику несет Застройщик.
- 4.2.7. Выполнить все необходимые действия и предоставить в уполномоченный государственный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 4.1.8. Договора.
- 4.2.8. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.2.9. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также в иных случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.
- Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

- 5.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящего в его состав Квартиры по техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

- 5.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Дольщику лично под расписку.
- 5.3. Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры в течении семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.
- 5.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Дольщиком и представителем Застройщика составляется Акт осмотра. Дольщик до подписания акта приема-передачи вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. При этом Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры, ссылаясь на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра. После устранения выявленных недостатков или в случае отсутствия недостатков Дольщик подписывает Акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.
- 5.5. Дольщик, при отсутствии замечаний, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Акта осмотра принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры. После подписания акта приема-передачи Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые должны были, но не были выявлены им при приемке Квартиры.
- 5.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.
- 5.7. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в Договоре, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение Окончательной общей площади Квартиры, по результатам обмеров, от Проектной площади Квартиры, указанной в Договоре, в пределах 5 (Пяти процентов) % от указанной в п.1.4 Договора, как в большую, так и в меньшую сторону.
- 5.8. Стороны допускают, что площадь отдельных частей Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Квартиры, в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 5.7 Договора.
- 5.9. 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 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.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 6.3. Дольщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 6.4. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом и настоящим Договором порядке.

## 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента исполнения сторонами своих обязательств.
- 7.2. Если Дольщиком в срок, установленный пунктом 4.1.8 Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Дольщика намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 4.1.8 Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Дольщика, которое может быть подано в рамках срока, установленного п.4.1.8 Договора.
- 7.3. Застройщик, при неполучении документов от Дольщика в установленный пунктом 4.1.8 Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанного в разделе 1 Договора, другой договор с любым иным лицом.
- 7.4. Расторжение заключенного Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 7.5. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора при этом срок возврата денежных средств составляет 90 (девяносто) календарных дней.
- 7.6. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры.
- 7.7. 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.
- 7.8. 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.
- 7.9. 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 удержаны Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса. Дольщик вправе запросить у Застройщика документы, подтверждающие расходы Застройщика на услуги нотариуса, направив соответствующее письмо Застройщику, который обязан выслать Дольщику такие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения письма Дольщика.

## 8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. 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, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.  
При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.
- 8.2. Стороны договорились, что если неисполнение (ненадлежащее исполнение) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК СПб», ОАО «СПбЭС», ПАО «Ленэнерго» и другими, принятых на себя обязательств по заключенным с Застройщиком договорам на присоединение (подключение) к инженерным сетям, нарушение Службой Государственного строительного контроля и экспертизы Санкт-Петербурга обязанностей по выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, привело или может привести к



невозможности соблюдения Застройщиком срока передачи Квартиры, то срок передачи Квартиры подлежит соразмерному увеличению. Изменение срока передачи Квартиры производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную 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, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В отношении своих персональных данных, Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.2. Дольщик не возражает против получения информационных сообщений и уведомлений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

9.3. Подписанием настоящего договора Дольщик дает свое согласие на последующий залог права собственности на Земельный участок, указанный в п. 1.2 Договора, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами, в том числе перед кредитными учреждениями (банком), а также по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, указанном в п. 1.2 Договора.

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

9.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.

9.6. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.7. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться путем переговоров.

Досудебный претензионный порядок разрешения спора обязателен, претензии по настоящему Договору стороны направляют друг другу в письменном виде ценным письмом с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) рабочих дней от даты ее получения получателем.

Стороны вправе для урегулирования спора обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

9.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.9. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один экземпляр для Дольщика, два экземпляра для Застройщика, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.10. Список приложений:

Приложение 1 План Квартиры;

Приложение 2 Основные характеристики Объекта

Приложение 3 Перечень отделки Квартиры;

## 10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:	Дольщик: Гражданин РФ
-------------	--------------------------

<p>_____ / _____ /</p> <p>М.П.</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>Ф.И.О подпись</p>
------------------------------------	--

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**План Квартиры**

Основные характеристики Объекта

1	Вид	Жилой дом со встроенными помещениями и подземный автостоянкой
2	Назначение	Жилой
3	Количество этажей	девять
4	Количество подземных этажей (автостоянка)	один
5	Общая площадь*	10643,37
6	Материал наружных стен	Вентилируемый фасад
7	Материал межэтажных (поэтажных) перекрытий	Монолитный железобетон
8	Класс энергоэффективности	Высокий (А)
9	Класс сейсмостойкости	Классификация не требуется, СП 14.13330.2011, СНиП II-7-81

\*Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяется по результатам технической Инвентаризации.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

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

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

**Перечень отделки Квартиры**

Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие характеристики:

Кол-во комнат	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Общая проектная площадь квартиры (кв.м.)	Прив. площадь лоджии (м.кв.)	Строительные оси

По согласованию сторон в Квартире указанной в п. 1.4 настоящего договора, Застройщик выполняет следующие отделочные работы:

1. Полы: прихожие, коридоры, кухня, жилые комнаты - стяжка со звукоизоляцией, в с/у и ванных комнатах с гидроизоляцией;
2. Потолки – шпаклевка, подготовлены под покраску;
3. Стены – в жилых комнатах, коридорах и кухнях – оштукатурены и от шпаклеваны, подготовлены под оклейку обоями или покраску;
4. Входная дверь металлическая;
5. Установка приборов отопления;
6. Установка счетчика учета расхода горячей и холодной воды;
7. Электроснабжение – установлены розетки, выключатели, квартирный электросчетчик;
8. Холодное и горячее водоснабжение – трубы полипропиленовые в соответствии с проектом, до ввода в санузлы и в зону установки кухонного оборудования, с установленными счетчиками водопотребления и отсечными кранами;
9. Канализация – в составе инженерного блока;
10. Отопление – разводка безстоячная, полиэтилен;

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартира непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

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

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