

Договор участия в долевом строительстве № (номер договора)

г. Санкт-Петербург

(дата договора 2)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб», ОГРН 1069847534360, ИНН 7839347260, место нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, набережная лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера «А», зарегистрированное 12.12.2006г. (Свидетельство ФНС РФ серии 78 №005992639), Устав (редакция 7) утвержден Протоколом №10 Внеочередного Общего собрания Участников от 14.12.2015г., государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 25.12.2015г. за государственным регистрационным номером 9157848535055, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Худык Екатерины Николаевны**, действующей на основании доверенности от **«29» декабря 2015 г.**, реестровый номер **10-864**, удостоверенной Скрынником Вадимом Леонидовичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, с одной стороны, и

(**дольщики преамбула**), (именуемый) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, 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.

Застройщик осуществляет свою деятельность на основании Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0487.03-2009-7839347260-С-003 от 20.12.2012г., выдано Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга», начало действия с «20» декабря 2012г.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на строительство (создание) Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – Жилой дом (корпус 9), расположенный адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)).

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 422 591 кв.м., кадастровый номер: 78:36:13101:59 по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)), категория земель – «земли населенных пунктов». Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании постановлений Правительства Санкт-Петербурга №1647 от 28.12.2006г. и №405 от 10.04.2007г., Протокола подведения итогов открытого аукциона от 23.05.2007г., а также Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 25.06.2007г. №02/ЗК-06715, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 25.09.2007г., о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации 78-78-01/0392/2007-029 (с учетом изменений к указанному договору аренды на дату заключения Договора).

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

Оплачиваемая Участником долевого строительства площадь (далее – «Оплачиваемая площадь») - доля фактической общей площади Объекта долевого строительства в совокупной фактической общей площади всех жилых и нежилых помещений в Объекте (за исключением помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений в Объекте).

Инвестиционный цикл – для целей настоящего Договора период времени с начала формирования у Застройщика затрат на строительство (создание) Объекта до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, благоустройство территории Объекта, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств Участника долевого строительства.

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

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство №78-03030420-2014, выдано 19.11.2014г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта размещена в сети «Интернет» по адресу: <http://www.sevdol.ru>, что подтверждается Протоколом осмотра, выданным Скрынником В.Л. нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга от 03.02.2016г., зарегистрировано в реестре за № 7-216.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором 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 Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения (далее – «Квартира»), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. 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 №2 к Договору.

2.4. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 22.09.2017г. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора согласована Сторонами в Приложении №3 к Договору.

Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика.

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

При этом денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг Застройщика, НДС не облагаются и используются Застройщиком по собственному усмотрению. По соглашению Сторон настоящего Договора при распределении сумм оплаты по Договору услуги (вознаграждение) Застройщика считаются оплаченными в первую очередь.

Также Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, целевое использование денежных средств Участника долевого строительства означает, что Застройщик вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему Договору, но при условии соблюдения требований Федерального закона №214-ФЗ.

3.3. Цена Договора оплачивается в следующем порядке:

3.3.1. По соглашению Сторон цена Договора оплачивается Участником долевого строительства Застройщику с использованием аккредитивной формы расчетов посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – «Аккредитив»), открытого Участником долевого строительства в ПАО "Банк "Санкт-Петербург", БИК 044030790, адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А (далее – «Банк-эмитент») в пользу Застройщика.

3.3.2. Аккредитив в размере цены Договора открывается Участником долевого строительства в Банке-эмитенте в пользу Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Для открытия Аккредитива Участник долевого строительства в тот же срок открывает в Банке-эмитенте счет и обеспечивает поступление на этот счет денежных средств в сумме, необходимой и достаточной для оплаты цены Договора.

3.3.3. Условия Аккредитива должны соответствовать условиям настоящего Договора. Срок действия аккредитива 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия. Получателем денежных средств по Аккредитиву является Застройщик.

3.3.4. Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент передает Застройщику не позднее дня, следующего за днем открытия Аккредитива по электронной почте по адресу: Elena.Kudryavceva@glavstroy.ru.

3.3.5. Условия раскрытия (исполнения) Аккредитива определяются в заявлении.

3.3.6. Исполняющим банком является ПАО "Банк "Санкт-Петербург", БИК 044030790, адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А (далее – «Исполняющий банк»).

3.3.7. Исполнение (раскрытие) по Аккредитиву производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия Исполняющим банком решения о соответствии представленных документов условиям Аккредитива. Такое решение должно быть принято Исполняющим банком в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты представления Застройщиком документов, подтверждающих выполнение условий Аккредитива.

3.3.8. Любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации.

С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.4. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.5. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая общая площадь Квартиры превысит общую площадь Квартиры, указанную в Приложении №1 к Договору (графа 6) более чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Участник долевого строительства не позднее чем за 10 (Десять) дней до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.

3.6. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору (графа 6) более чем на 1 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием способа возврата: путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства или путем выплаты через кассу Застройщика. При этом выплата через кассу Застройщика производится в сумме не более 1 000,00 (Одна тысяча рублей 00 копеек). В случае, если по выбору Участника долевого строительства возврат осуществляется путем перечисления денежных средств на его счет, в заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

3.7. Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в Приложении №3 к Договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Квартиры и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Квартиры. По тексту Договора общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

3.8. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая площадь балконов или лоджий окажется меньше или больше площади, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору (графа 7), цена Договора изменению не подлежит.

3.9. Стороны признают, что стоимость услуг Застройщика (вознаграждение за выполнение им функций заказчика-застройщика) состоит из двух частей: постоянной и переменной, при этом:.

3.9.1. Постоянная часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика определяется как сумма в размере 36% (Тридцать шесть) процентов от цены Договора, согласованной в п. 3.1 Договора, НДС не облагается.

3.9.2. Стороны согласились, что размер постоянной части стоимости услуг Застройщика согласован при подписании Договора, является окончательным и изменению не подлежит, в том числе в случае изменения цены Договора в соответствии с п. 3.5 или п. 3.6 Договора.

3.9.3. На дату получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик рассчитывает разность между:

(а) ценой Договора, уменьшенной на постоянную часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика, и

(б) суммой всех затрат на строительство (создание) Объекта, а также на иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается использование денежных средств Участника долевого строительства, которые произведены или могут быть произведены Застройщиком в будущем в период до завершения Инвестиционного цикла (в расчете на Оплачиваемую площадь).

В случае если указанная разность является положительной, соответствующая сумма экономии Застройщика, образовавшаяся в результате управления инвестиционным процессом, является переменной частью стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика. Настоящим Участник долевого строительства соглашается, что сумма указанной экономии является переменной частью оплаты стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика, не подлежит возврату Участнику долевого строительства и не облагается НДС.

В случае если указанная разность является отрицательной, стоимость услуг (вознаграждение) Застройщика уменьшается на сумму образовавшейся отрицательной разницы.

3.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.11. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, за исключением случая составления акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренного п. 4.1.5 Договора.

3.12. При осуществлении Участником долевого строительства расчетов по Договору без использования аккредитивной формы расчетов, оплата производится путем перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора. В этом случае обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента внесения денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в

соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности для перечисления на расчетный счет Застройщика, если иное не предусмотрено законодательством РФ. При этом оплата путем перечисления денежных средств со счетов в банках за пределами территории РФ не допускается. Оплата по Договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству РФ.

3.13. Стороны договорились, что сверка расчетов по Договору по инициативе Участника долевого строительства производится не чаще одного раза за период действия Договора.

4. Обязательства Сторон.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Приложении № 3 и иных разделах Договора.

4.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Имеет право уступать 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 Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия 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 нотариально заверенную копию договора с отметкой о государственной регистрации.

4.1.4. Обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Участника долевого строительства на третьи лица, не являющиеся резидентами РФ согласно действующему законодательству РФ и/или осуществляющие перевод денежных средств из-за пределов РФ. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

4.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (в том числе, при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.2.4 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи 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 Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, переустройство витражных конструкций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований. 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).

4.1.7. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи. Указанные штрафные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.1.10. Предоставить Застройщику в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины и нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующем органе, выданную на указанных Застройщиком лиц по согласованной с Застройщиком форме, со сроком действия не менее 1 (Одного) года. По первому требованию Застройщика и в любом случае не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты получения соответствующего оповещения в устной или письменной форме, предоставить Застройщику иные документы, необходимые для обеспечения регистрации Договора, в том числе новую доверенность (доверенности) и/или лично прибыть в регистрирующий орган.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве **№(номер договора) от (дата договора 3)**, НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за **(краткое ФИО дольщиков)** по договору участия в долевом строительстве **№(номер договора) от (дата договора 3)**, НДС не облагается»; при осуществлении платежей по Аккредитиву обеспечить указание следующего назначения платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве **№(номер договора) от (дата договора 3)**, НДС не облагается с указанием номера аккредитива и ФИО Участника долевого строительства».

4.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, в том числе обеспечить: проектирование и строительство внешних инженерных сетей, твердого покрытия, внутриквартальных проездов (дорог) и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям, обеспечить завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.4 Договора.

4.2.5. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта.

4.2.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2.7. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и (или) нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5. Гарантии качества.

5.1. Стороны определили, 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.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры заводского изготовления соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем и начинается исчисляться с момента, установленного изготовителем.

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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

Участник долевого строительства 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.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

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

7.2. 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.

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

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.5. 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.

7.6. В случаях, предусмотренных в п. 7.3-7.4 Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.8. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному Договору. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8. Ответственность Сторон.

8.1. 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.

8.2. 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 Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.6 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по открытию аккредитива в соответствии с условиями Договора в согласованный Сторонами в п.3.3 Договора срок, обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения данного срока.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из обязательств, предусмотренных в п.4.1.10 Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,05% (Ноль целых пять сотых процента) от цены Договора за каждый день просрочки.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. 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, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. 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.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

9.4. 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.

9.5. 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.

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

10.2. По окончании строительства Объекту и Квартире будут присвоены адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного п.4.1.5. Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

10.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным 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 Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и

перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.6. Стороны подтверждают, что все условия настоящего договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Сторон и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

11. Заключительные положения.

11.1. Государственную регистрацию Договора организует Застройщик, при условии предоставления Участником долевого строительства необходимых документов и соблюдения иных условий п. 4.1.10 Договора.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет любые иные регистрационные действия, связанные с Договором, в том числе государственную регистрацию изменений к Договору, уступки права требования по Договору, права собственности на Квартиру.

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

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

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства 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 Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства 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 разделе 13 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

11.4. 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. 3.5-3.6 Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что ни при каких обстоятельствах не считают существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры **в случае отклонения** общей площади Квартиры в любую сторону на 10 (Десять) и менее процентов от общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору (графа 6). Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.5-3.6 и 11.4 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- **появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта,**
- **изменение проекта благоустройства прилегающей территории,**
- **появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,**
- **удаление (исключение) неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) из состава Квартиры, замены одних неотапливаемых помещений другими.**

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на залог права аренды земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, по любым обязательствам Застройщика, 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.

11.7. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору на момент его подписания является страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика на любой иной из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе неоднократно, **а также на изменение страховой организации, иного страховщика, банка-поручителя, в том числе неоднократно**, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без согласования (уведомления) Участника долевого строительства.

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

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 по выбору Участника долевого строительства на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, или по месту жительства или пребывания Участника долевого строительства, или по месту заключения или исполнения Договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Участник долевого строительства 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.

11.11. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до 22.09.2019г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

11.13. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;

- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;

- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;

- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;

- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

11.14. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.15. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, третий экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.16. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

12. Приложения к Договору.

ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

1.	Проектный номер (на время строительства)	(номер проектный)
2.	Количество комнат	(кол-во комнат)
3.	Этаж	(этаж)
4.	Секция	(секция)
5.	Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий*	(приведенная площадь)
6.	Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)*	(площадь общая)
7.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) и/или лоджий (с коэффициентом 0,5)*	(площадь ВП с учетом коэф)
8.	В осях	(ось горизонт от)-(ось горизонт до); (ось вертикал от)-(ось вертикал до)

ОТДЕЛКА

Потолки. Окраска водоэмульсионной краской за 2 раза.

Окна. Двухкамерный стеклопакет ПВХ.

Оконные откосы. Оштукатурены или выполнены из ГКЛ, ошпаклёваны, окрашены краской на масляной основе.

Входная дверь. Деревянная или металлическая (пр-во КНР).

Межкомнатные двери. Щитовые из древесноволокнистых плит или ламинированные.

Стены с/узлов. Частичное выравнивание поверхности шпаклевочными смесями, окраска водоэмульсионной краской за 2 раза.

Стены остальных помещений. Частичное выравнивание поверхности шпаклевочными смесями, оклейка обоями.

Полы. Линолеум или ламинат (включая с/узлы). Плинтус деревянный или ПВХ.

Оборудование с/узлов. Трубная разводка до сантехнического оборудования с установленными квартирными счётчиками расхода на холодную и горячую воду, запорная арматура, канализационные выпуски. Раковина производства РФ на кронштейнах. Ванна стальная 170*70 производства РФ с ножками либо вертикальная душевая кабина пр-ва РФ/КНР.

Смеситель производства РФ с душевой сеткой, общий на ванну и раковину. Унитаз фаянсовый производства РФ. Полотенцесушитель электрический для ванной комнаты выдается при передаче ключей без выполнения работ по монтажу. Вентиляционная решетка.

Оборудование кухни. Трубная разводка и канализационный выпуск до мойки. Мойка производства РФ на кронштейнах. Смеситель производства РФ/КНР. Вентиляционная решетка.

Радиаторы отопления. Стальные панельные радиаторы. Установка на радиаторы приборов индивидуального учета тепловой энергии.

Электрооборудование. Полная разводка электропроводки согласно проекта с выключателями, розетками, счётчиком электроэнергии (электронный, двухтарифный), подключёнными электрическими патронами в коридоре, с/узле, кухне.

Балконы, террасы, веранды, лоджии (при наличии). Отделка не предусматривается.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

*в данной графе указаны ориентировочные (планируемые) данные, которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане этажа Объекта

(картинка)

ЦЕНА ДОГОВОРА

1. Цена Договора составляет (**стоимость договора цифрами**) (**стоимость договора прописью**), НДС не облагается.
2. Расчетная цена одного квадратного метра составляет (**стоимость метра цифрами**) (**стоимость метра прописью**), НДС не облагается.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Главстрой-СПб»
Местонахождение и почтовый адрес:
199034, г. Санкт-Петербург, Набережная
лейтенанта Шмидта д.5/16, литера «А»
тел: +7 (812) 336 97 90,
факс: +7 (812) 336 97 91
ИНН 7839347260 КПП 783450001
ОГРН 1069847534360
Р/сч 40702810655200001599
Банк: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г.
Санкт-Петербург, БИК 044030653
К/сч 30101810500000000653

Участник долевого строительства:

(дольщики преамбула)
Почтовый адрес: (фактический адрес)
Контакты: (телефоны 2)

Застройщик:

_____/Худык Е.Н./

Участник долевого строительства:

(подпись дольщика 2)