

ДОГОВОР № <Номер>
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

<Дата>

Общество с ограниченной ответственностью «РС-Строй» (ООО «РС-Строй»), ИНН 7804469701, ОГРН 1117847409437, место нахождения: 195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д.8, зарегистрированное в качестве юридического лица 28 сентября 2011 года Межрайонной инспекцией ФНС России №15 по Санкт-Петербургу (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано на бланке серия 78 №008335667), **именуемое в дальнейшем «Застройщик»**, в лице генерального директора Клеопина Николая Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

<ТекстРеквизитовУчастник долевого строительстваШапка>, **именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства"**, с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Многоквартирный дом или Объект - жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир, встроенных помещений, встроенного объекта дошкольного образования (на 33 места) и части встроенно-пристроенной автостоянки (на 169 мест) и общего имущества собственников, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, дом 4, корпус 1, литера А. Общая [характеристика](#) Многоквартирного дома приведена в Приложении № 1.

Объект долевого строительства или Квартира - индивидуально-определенное изолированное жилое помещение (Квартира), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Проектные характеристики Квартиры:

- планируемая общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий): ___ кв.м;
- планируемая жилая площадь Квартиры: ___ кв.м;
- количество комнат: (___);
- наличие балкона/лоджии: ___ (___);
- планируемая площадь балкона/лоджии: ___ кв.м;
- планируемая приведенная площадь балкона/лоджии: ___ кв.м;
- место расположения Квартиры: секция __, этаж __, строительный номер: ___;

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

- строительные оси _____;
- планируемая общая приведенная площадь Квартыры (включая приведенную площадь балконов, лоджий): _____ кв.м;
- наличие (отсутствие) отделки Квартыры: без отделки (в соответствии с Приложением №1).

Расположение Квартыры в Объекте строительства (на этаже Многоквартирного дома), характеристики Квартыры и Многоквартирного дома отражены в Приложении №1 к настоящему Договору. Планируемая общая приведенная площадь Квартыры состоит из суммы общей площади Квартыры и площади лоджии, балкона с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Закона.

2.3. Планируемая общая площадь Квартыры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартыре, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону.

Окончательная (фактическая) площадь Квартыры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартыры определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартыры. При этом, изменение размера общей площади Квартыры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартыры в сторону увеличения или уменьшения на 5 (пять) % и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

2.4. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенным объектом дошкольного образования (на 33 места) и частью встроенно-пристроенной автостоянки (на 169 мест) по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, дом 4, корпус 1, литера А, на основании разрешения на строительство № 78-007-0281-2016 от 22 марта 2016г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.5. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 7586 кв.м. с кадастровым № 78:11:0006015:1109 (далее – «Земельный участок») по следующему адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, дом 4, корпус 1, литера А. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту может быть присвоен иной постоянный адрес. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права 78-АЗ 116338, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 24.09.2013г.).

2.6. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

2.8. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация Объекта строительства опубликована на сайте <http://zolotaya-dolina.ru/>.

2.9. Срок передачи Квартыры Участнику долевого строительства – не позднее **31 декабря 2019 года**. Указанный срок является плановым и может быть

сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

2.10. Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

2.11. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры досрочно до истечения срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 2.9. Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Квартиры. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

2.12. Передача Квартиры Участнику долевого строительства означает также передачу Участнику долевого строительства доли в общем имуществе Объекта.

2.13. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются:

- залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения Договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

3.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства 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.

3.1.4. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.8. Договора.

3.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления изменений письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

3.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

3.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

3.1.8. Участник долевого строительства обязан в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

3.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. 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. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника долевого строительства, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере общей площади Квартиры, организовать строительство Объекта и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе работ по строительству (созданию) собственно Объекта в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание), возмещение затрат на приобретение и оформление права собственности (права аренды) на земельные участки, на которых осуществляется строительство, на уплату арендной платы за такие земельные участки, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнения 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, на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, на котором возводится Объект, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) к ним Объекта или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей, внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи внесением данной платы, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений в случае безвозмездной передачи объектов в государственную или муниципальную собственность, пропорционально доле общей площади Объекта и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории, на оплату услуг Застройщика, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора, а также на иные цели, предусмотренные статьей 18 Закона.

3.2.2. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.2.3. и п.5.8. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

3.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту на Квартиру не позднее **31 декабря 2019 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

3.2.4. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

3.4. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства.

3.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

(дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.6. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

3.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

3.8. Подписывая Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на:

- распоряжение Земельным участком любым способом, в том числе путем раздела, выдела, объединения Земельного участка с другими участками, перераспределения, передачи в залог права на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами, в том числе по Договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном Земельном участке;

- строительство в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);

- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект. Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора;

- безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры (нежилое помещение - встроенный объект дошкольного образования (на 33 места)) по Соглашению от 08 сентября 2014 года, заключенному между Застройщиком и Комитетом по строительству Санкт-Петербурга и Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (цели затрат – строительство объекта социальной инфраструктуры; планируемый размер затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств,

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

уплачиваемых всеми участниками долевого строительства – 2,4 % от затрат на строительство Объекта; планируемый размер затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору – 2,4 % от Цены Договора).

3.9. В случае если на земельном участке, образованном, в том числе на условиях настоящего раздела, расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок, определяется из соотношения общей площади Квартиры к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

3.10. Стороны признают, что при подписании передаточного акта на Квартиру Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.11. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

3.12. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.13. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Общая Цена Договора (без учета п. 2.3. настоящего Договора) (далее – Цена Договора) составляет _____ (_____) рублей. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета _____ (____ Рублей ____ Копеек) за один квадратный метр Общей приведенной площади Квартиры, составляющей _____ кв. м.

Стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры определяется по формуле: Стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры = Цена Договора / Общая приведенная площадь квартиры.

Общая приведенная площадь Квартиры определяется по формуле: Общая приведенная площадь Квартиры = Общая площадь Квартиры + (Площадь балконов/лоджий * коэффициент).

4.2. Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.п. 2.3., 4.5. Договора.

4.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации в соответствии с разделом 5 Договора.

4.4. Цена Договора включает в себя суммарно возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (на цели в соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона) и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта.

Моментом оказания услуги является дата подписания передаточного акта на Квартиру.

4.5. Цена Договора, указанная в п.4.1. настоящего Договора, подлежит изменению:

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры проектно-инвентаризационным бюро при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства;

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры проектно-инвентаризационным бюро при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Квартиры и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии), указанную в п.4.1. настоящего Договора. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) менее чем на 1 (один) кв.м., соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Расчеты по оплате Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, осуществляются следующим образом:

5.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства открывает в согласованном с Застройщиком Банке в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (открытие аккредитива осуществляется за счет Участника долевого строительства) на сумму, равную первому платежу по Договору в сумме _____ (_____) Рублей 00 Копеек. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Комиссии Банка за исполнение аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по открытию аккредитива, Договор утрачивает силу и считается не заключенным. Застройщик письмом информирует Участника долевого строительства об утрате силы (о не заключении) Договора.

5.1.2. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива Банком, указанная в самом аккредитиве и в уведомлении об открытии аккредитива, направленном исполняющим Банком в адрес Застройщика.

5.1.3. Внесение второго и последующих платежей по Договору осуществляется Участником долевого строительства в сроки, согласно Приложению №2, по безналичному расчету платежными поручениями Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

5.2. Оплата Цены Договора (за исключением открытия аккредитива Участником долевого строительства) осуществляется не ранее даты заключения Договора (даты государственной регистрации Договора). Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора в пределах срока действия аккредитива.

5.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, либо в случае приостановки государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства будет обязан продлить срок действия аккредитива. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

5.4. В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора или приостановки регистрации Договора, Участник долевого строительства имеет право продлить срок действия аккредитива.

5.5. В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива согласно п.5.6. Договора, денежные средства, размещенные Участником долевого строительства на аккредитиве, открытом в соответствии с п. 5.1.1. Договора не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет Участника долевого строительства, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву. В случае, если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации Договора, не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, Договор считается незаключенным.

5.6. Положения п. п. 5.1. – 5.5. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включенное в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника

долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения п. п. 5.1. – 5.5. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.7. Внесение Цены Договора в оставшейся части (за исключением денежных средств, уплаченных с помощью аккредитивной формы расчетов) должно быть произведено Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в Банке. В случае не перечисления денежных средств, составляющих сумму первого платежа, с помощью аккредитивной формы расчетов и/или прекращения Договора аккредитива без исполнения, Участник долевого строительства, при условии наличия государственной регистрации настоящего Договора, обязан исполнить свои обязанности по оплате Цены Договора путем перечисления денежных средств непосредственно на расчетный счет Застройщика, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора. Исполнение обязанности по оплате Цены Договора третьими лицами за Участника долевого строительства не допускается, кроме случаев, когда такие полномочия плательщику предоставлены надлежащим образом оформленным поручением (доверенностью).

5.8. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один квадратный метр, указанной в п.2.2. Договора общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора. Участник долевого строительства обязан осуществить взаиморасчеты с Застройщиком согласно настоящему пункту в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика, но в любом случае до подписания передаточного акта на Квартиру. Застройщик обязан осуществить взаиморасчеты с Участником долевого строительства согласно настоящему пункту не позднее 45 (сорока) пяти рабочих дней с момента подписания передаточного акта на Квартиру.

5.9. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства 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 Участник долевого строительства 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.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. 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 входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

6.2. Застройщик, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем sms-информирования и/или посредством размещения указанной информации на сайте <http://zolotaya-dolina.ru/>.

6.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении Застройщика.

Неявка Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Участником долевого строительства передаточного акта на Квартиру считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего передаточного акта на Квартиру, в порядке, установленном п. 6.6. настоящего Договора.

6.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на Квартиру вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра существенные недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

6.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав передаточный акт на Квартиру.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, указанного Застройщиком в уведомлении о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства в соответствии с п.6.2. настоящего Договора, Застройщик 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 Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей или если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

7.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом.

7.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном Законом порядке.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

8.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания передаточного акта на Квартиру согласно разделу 6 настоящего Договора.

8.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 3.1.8. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 3.1.8. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства, согласованному Застройщиком.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 3.1.8. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2 Договора, другой Договор с любым иным лицом.

8.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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, пожар, массовые заболевания (эпидемии), террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными сторонами, вследствие принятия международных санкций, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, не зависящие от воли Сторон Договора.

9.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. 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.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6, ст.9 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.

10.2. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу <http://zolotaya-dolina.ru/>. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

10.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления изменений. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в качестве надлежащего исполнения обязательств.

10.4. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник долевого строительства. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник долевого строительства возмещает их Застройщику. При этом, Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

10.5. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством либо в Красногвардейском районном суде Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

10.6. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны Договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

10.7. 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.

10.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.9. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и Договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.

10.10. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.11. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: Общая характеристика Многоквартирного дома и Квартиры;

Приложение №2: График платежей.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. Застройщик:

Полное наименование общества:

Подпись _____

М.П.

(_____)

11.2. Участник долевого строительства:

_____ гражданин РФ, пол _____, адрес регистрации <<не указан>>, адрес для направления корреспонденции: <<не указан>>, паспорт серии № _____, выдан _____, код подразделения _____, дата рождения _____ г., место рождения: _____, телефон: _____
Адрес электронной почты: _____

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____

Подпись _____ (_____)

Со сведениями о страховой организации (страховщике) и условиями страхования (Правилами страхования) гражданской ответственности Застройщика ознакомлен.

Подпись _____ (_____)

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (Лист 1)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Общая характеристика Многоквартирного дома и Квартиры;

Схема расположения Квартиры на этаже:

План Квартиры

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (Лист 2)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Проектные характеристики Объекта

Вид	Новое строительство
Назначение	жилое
Количество этажей	16 этажей (в том числе 1 подземный этаж)
Общая площадь	20179м ²
Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас, газобетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	железобетон
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	1,0

Проектные характеристики Квартиры

Строительный номер	
Этаж	
Оси	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	

№ п/п	Наименование части Квартиры	Планируемая площадь

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (Лист 3)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Описание Квартиры

Двери квартирные	металлические	
Двери межкомнатные	не устанавливаются	
Стены	прихожая и комнаты	без отделки
	кухня и коридор	
	ванная	
	санузел	
Полы	жилые комнаты	стяжка
	кухня и коридор	
	ванная и санузел	не устанавливаются
	плинтуса для комнат и коридора	
Потолки	коридор	без отделки
	кухня и жилые комнаты	
	ванная и санузел	
	балконы и лоджии	
Окна	двухкамерные стеклопакеты; подоконники не устанавливаются лоджия – «холодное» остекление	
Санитарно-техническое оборудование	ванная и санузел	сантехническое оборудование не устанавливается
	кухня	сантехническое оборудование не устанавливается
		без установки электрической плиты

розетки и выключатели не устанавливаются
электрический щит встроенный
отопительные приборы: стальные радиаторы белого цвета
комнаты, кухня – клеммный разъем
коридор – электрический патрон
осветительные приборы ванная и санузел – электрический патрон
на балконах и террасах - не устанавливается

Застройщик:
ООО «РС-Строй»:

Генеральный директор _____
М.П.

(Клеопин Н.И.)

Участник долевого строительства:

Подпись _____
(_____)

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору участия в долевом строительстве
 № _____ от _____ года

График платежей

№ платежа	Сумма, руб.	Дата платежа:
1		«Дата», но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.
2		Не позднее ____ (____) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.
3		Не позднее ____ (____) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.
4		
5		
6		
ИТОГО		

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____

Застройщик:Полное наименование общества:
_____Подпись _____
М.П.

(_____)

Участник долевого строительства:

Подпись _____

(_____)