

ДОГОВОР № <Номер>
участия в долевом строительстве 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

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. 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» (далее - «Закон»).

1.2. 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 (далее – «Объект» или «Многоквартирный дом») на основании разрешения на строительство № 78-007-0281-2016 от 22 марта 2016г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Планируемый срок передачи Квартиры 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.

1.4. 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 с кадастровым № 78-007-0281-2016 принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу серии 78-АЗ № 116338 от 24.09.2013г. года, запись о государственной регистрации **24.09.2013 г.**

1.5. Проектная декларация, размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://zolataya-dolina.ru>.

1.6. В силу ст. 15.2. Закона, исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры на основании договора страхования № ГОЗ-103-2235/16 от 07.11.2016г., заключенного с открытым акционерным обществом «Респект».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом 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, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, характеристики которого определены пунктом 2.2. настоящего Договора (далее – «объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Основные характеристика жилого дома:
Вид: многоквартирный жилой дом,
Назначение: жилое.

Этажность: 16 (в том числе 1 подземный этаж).

Общая площадь: 20 179 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас, газобетонные блоки.

Материал поэтажных перекрытий: железобетон.

Класс энергоэффективности: В.

Сейсмостойкость: 1,0.

Объектом долевого строительства является жилое помещение в Многоквартирном доме, с характеристиками, указанными в п. 2.2 настоящего Договора, а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, строящееся (создаваемое) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства является **квартира** (далее - «Квартира»), расположенная в Многоквартирном доме, со следующими характеристиками:

Кол-во комнат	Этаж	№ Квартиры	Общая площадь (кв.м.) Площадь каждой комнаты (кв.м.)	Приведенная площадь балкона/ лоджии (кв.м.) Площадь помещений вспомогательного назначения (кв.м.)	Строительные оси Квартиры	Секция
<Помещение_Количество_Комнат>	Этаж>	<Помещение_Строительный_Номер>	<Помещение_Общая_Площадь>	<Помещение_Площадь_Лоджий>	<Помещение_Строительные_Оси>	<Объект_Недвижимости>

2.2.1. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.2. Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, определена согласно Жилищному кодексу Российской Федерации без учета площадей балконов и лоджий и подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

2.2.3. Приведенная площадь балкона/лоджии, указанная в настоящем пункте, представляет собой площадь балкона/лоджии с учетом понижающего коэффициента. Площадь балкона /лоджии подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

2.2.4. Номер квартиры, указанный в настоящем Договоре, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

2.3. По соглашению Сторон в Квартире, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик выполняет следующие отделочные работы:

- Жилые помещения:
 - Полы – стяжка.
 - Стены – без отделки.
 - Потолки – без отделки.
- Кухня:
 - Полы – стяжка.
 - Стены – без отделки.
 - Потолки – без отделки.
- Коридоры внутриквартирные:
 - Полы – стяжка.
 - Стены – без отделки.
 - Потолки – без отделки.
- Санитарные узлы:
 - Полы – стяжка.
 - Стены – без отделки.
 - Потолки – без отделки.

Вышеуказанные отделочные работы включены в стоимость Квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, согласно п.3.1. Договора.

3. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

3.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена договора), составляет <СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>) рублей (далее – денежные средства), исходя из расчета <Цена> (<ЦенаПрописью>) рублей за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 2.3. настоящего Договора.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.12. настоящего Договора.

3.2. Цена настоящего Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Разница между Ценой договора и фактической суммой, потраченной на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика (НДС не облагается в соответствии с п.п.23.1. п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации). Указанная выше разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства и остается в собственности Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства, которая оформляется актом приема-передачи.

В случае, если по окончании строительства Многоквартирного дома и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они также считаются его дополнительным вознаграждением.

Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника долевого строительства производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Застройщик обязуется использовать средства Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом Стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве долевого взноса по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника долевого строительства по Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

3.3. Оплата долевого взноса по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных и кредитных средств, предоставленных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО Сбербанк, ИНН _____ ОГРН _____, КПП _____ (далее - Банк), в следующем порядке:

- Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере _____ (_____) руб. 00 коп. оплачивается за счет собственных средств Дольщика.

- Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере _____ (_____) рублей, оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Банком, согласно Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному между(Ф.И.О. Заемщика) и Банком в городе _____ (далее - Кредитный договор)».

3.4. Участник долевого строительства в течение пяти банковских дней с момента подписания настоящего Договора, производит оплату Цены договора за счет собственных денежных средств в порядке, предусмотренном в п. 3.8. настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства производит оплату цены Договора за счет кредитных денежных средств после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения зарегистрированного Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет собственных денежных средств, в порядке, предусмотренном в п.п. 3.4., 3.6. настоящего Договора.

3.6. Участник долевого строительства имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.7. Оплата Цены Договора производится денежными средствами, путем их перечисления на расчетный счет Застройщика, либо оплаты указанных денежных средств Застройщику иным, не запрещенным законом способом.

3.8. Участник долевого строительства для уплаты Застройщику части Цены договора за счет собственных средств, обязуется в течение 5-ти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, за свой счёт и своими силами открыть в согласованном с Застройщиком банке (далее по тексту - исполняющий Банк) безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в пользу Застройщика со следующими условиями открытия и оплаты:

Расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

Исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

3.8.1. Сумма аккредитива - <СуммаАккредитива> (<СуммаАккредитиваПрописью>);

3.8.2. Срок действия Аккредитива – не менее 120 (Сто двадцать) дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия не менее чем на 60 (Шестьдесят) дней.

В случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован в сроки, установленные Федеральным законом от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним», по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства обязуется пролонгировать срок действия аккредитива не менее чем на 3 (три) месяца.

3.8.3. Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком ПАО Сбербанк /получение ПАО Сбербанк нотариально заверенной копии/оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке с отметкой о залоге прав требования в пользу ПАО Сбербанк.

3.8.4. Затраты исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Исполняющего Банка.

3.8.5. Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на расчетный счет Застройщика;
- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации);
- при отказе Получателя от использования аккредитива до истечения срока его действия.

3.9. Участник долевого строительства в течение 5-ми (пяти) рабочих дней с момента открытия аккредитива, на условиях, предусмотренных п. 3.8., 3.8.1. – 3.8.5. настоящего Договора, обязан представить Застройщику документы от исполняющего Банка, подтверждающие открытие аккредитива.

3.10. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по обеспечению оплаты части Цены договора в соответствии с п.п. 3.3., 3.8. Договора, и не предоставлении подтверждающих документов согласно п. 3.9. Договора, Застройщик вправе отказаться от заключения настоящего Договора.

3.11. Участник долевого строительства, после выполнения условий, предусмотренных п. 3.8., 3.9. Договора, производит оплату оставшейся части Цены договора путем внесения платежей в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.12. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.2.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.2.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере _____ (_____) рублей __ копеек. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

4.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

4.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

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

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

4.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Многоквартирного дома и иных) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.2. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

4.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться

нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

4.6. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру права Дольщика по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Банка в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ.

4.7. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Дольщик/

4.8. Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.9. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

4.10. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры/прав требований участника долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену настоящего договора (внести денежные средства) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом Квартиры по акту приема-передачи 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.

5.1.3. Участник долевого строительства с момента получения Квартиры в установленном Договором порядке обязан производить оплату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации. До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить и/или иным образом передать свои права (в том числе требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо и/или обременить Квартиру и/или свои права по Договору правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика и Банка.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком прав требования по настоящему Договору при условии оплаты части средств за счет кредитных средств Банка, уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного Дольщиком на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

5.1.5. Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет.

5.1.6. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятидневный срок, уведомить Застройщика и Банк о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, в том числе изменения фамилии, места жительства, замене паспорта.

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

5.1.8. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.9. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.10. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.11. Принять от Застройщика указанную в п. 2.2 Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

5.1.11.1. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

5.1.11.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 5.2.2. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.5.2.2. Договора.

5.1.11.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.1.11.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 5.2.2. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 5.2.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 5.2.2. Договора.

5.1.11.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

5.1.11.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.1.11.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5.1.11.4. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 5.2.2. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

5.1.11.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 5.2.2. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашения.

5.1.11.8. Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

5.1.12. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия объекта недвижимости проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.13. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.3.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером) и увеличением общей площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м., Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.3.12. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры за счет собственных средств Участника долевого строительства.

5.1.14. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику (его представителям) доверенность на представление интересов Участника долевого строительства при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему, представить иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора.

5.1.15. При условии изменения сроков внесения очередных платежей по настоящему Договору Участник долевого строительства имеет право изменить график платежей путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае предоставления рассрочки либо продления сроков платежей Цена договора увеличивается на сумму подлежащих уплате Участником долевого строительства процентов за использование Застройщиком собственных средств на строительство.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязуется обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски).

5.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.11. настоящего Договора.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, с характеристиками, указанными в п. 2.2. настоящего Договора и в состоянии, согласованном Сторонами в п.2.3. настоящего Договора, не позднее 31 декабря 2019 года по Акту приема-передачи, но не ранее, чем в течение 3-х (трех) календарных месяцев начиная с даты получения Застройщиком в установленном законом [порядке](#) разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.2.4. При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, предоставление которой предусмотрено нормами ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

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

5.2.7. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора (п.3.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером), и уменьшения общей площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне выплаченную Участником долевого строительства сумму денежных средств в соответствии с п.3.12. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении им условий настоящего Договора.

5.2.8. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним его нотариально удостоверенной копии и/или оригинала.

5.2.9. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

6.2. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ

от площади квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, в пределах 5 (Пяти) % как в большую, так и в меньшую сторону.

6.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.2. настоящего Договора.

6.4. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 6.2. настоящего Договора;

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.5. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа по настоящему Договору, указанного в разделе 3 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, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.10. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.11. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п.3.1., за каждый день просрочки.

7.5. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.6. Все штрафы и пени по настоящему договору начисляются и взыскиваются не позднее дня подписания Акта приема-передачи квартиры или дня составления одностороннего Акта Застройщиком. Все штрафы и пени по настоящему договору Участник долевого строительства оплачивает только за счет собственных средств.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

8.3. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом.

8.4. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.5.2.2. Договора;

- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 3.3. Договора;

- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

8.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

8.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 8.5. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

8.7. В случае расторжения /отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора и залога прав требования в пользу Банка Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры. При расторжении/отсутствии или отказе в государственной регистрации Договора по любым основаниям, денежная сумма, оплаченная Дольщиком в счет цены Договора за счет собственных средств, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные Законом.

8.8. В случае расторжения/ отсутствия или отказа в государственной регистрации настоящего Договора по любым основаниям, при условии оплаты Дольщиком части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Дольщик поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты расторжения/отказа/отсутствия государственной регистрации, сумму кредитных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: _____ отделение банка ПАО Сбербанк, Корреспондентский счет № 30101810500000000653, БИК 044030653, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору.

8.9. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.10. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

9. ФОРС-МАЖОР

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, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством.

10.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.5. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 – Расположение Квартиры в Многоквартирном доме

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. Застройщик: ООО «РС-Строй»

195112, Санкт-Петербург, пл.Карла Фаберже, дом 8, ИНН 7804469701, КПП 780601001
р.сч №40702810955130007716, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
кор.сч.№3010181050000000653, БИК 044030653, ОГРН 1117847409437

12.2. Участник долевого строительства:

<ТекстРеквизитовДольщиков>.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «РС-Строй»

Участник долевого строительства:

<Представитель_Организации>
(<ДолжностьПредставителя_Организации>
<ДокументОснованияПредставителя_Организации
>)

<ТаблицаПодписейДольщиков>

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (Лист 1)
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____/201_-ЖД от «__» _____ 2017 года

Общая характеристика Многоквартирного дома и Квартиры;

Схема расположения Квартиры на этаже:

План квартиры:

Застройщик:
ООО «РС-Строй»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор _____
