

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № мтНомерДокументаРен
г. Санкт-Петербург **мтДатаДокументаРен**

мтДольщикШапкаРен далее именуемый(ая) «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

мтЗастройщикПодвал далее именуемое «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, 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 по тексту - Закон).

1.2. Застройщик в рамках деятельности по развитию застроенных территорий осуществляет строительство многоквартирного жилого дома по адресу: мтАдресСтроительный (далее по тексту – Объект строительства, Объект) на земельном участке площадью мтПлощадьЗУРен кв.м. с кадастровым номером мтКадНомерЗУРен (далее по тексту – Земельный участок) на основании следующих документов:

Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга мтАдресРазрешение..

Основные характеристики Объекта строительства:

1.3. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора мтАдресОснование

1.4. мтПДРен

1.5. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

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

1.7. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Квартира.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в срок, определенный разрешением на строительство, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в сроки в порядке, установленные Договором, и принять Квартиру по акту приема-передачи.

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

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с характеристикой и описанием Квартиры, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.4. Для целей определения цены Договора Стороны договорились использовать Расчетную площадь Квартиры, которая соответствует:

-при отсутствии в Квартире балконов/лоджий/террас - общей площади Квартиры, которая состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, террас.

-при наличии в Квартире балконов/лоджий/террас - общей приведенной площади Квартиры, которая состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Закона (на момент заключения Договора понижающие коэффициенты составляют- для балкона, террасы - 0,3; для лоджии – 0,5).

2.5. Расчетная площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, а также площадь балконов/лоджий/террас, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства и проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией.

Стороны пришли к соглашению, что допустимо изменение общей площади Квартиры в результате корректировки проектной документации по Объекту строительства или в ходе строительных работ относительно установленной Договором не более чем на пять процентов.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения 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.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

3.3. 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 РФ.

3.4. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета $\text{мтЦенаКвМЦифрРен мтЦенаКвМПрописьРен}$ за один квадратный метр Расчетной площади Квартиры, составляющей $\text{мтПлощадьРасчетнаяПроектная кв. м.}$

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определяется как произведение Расчетной площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра Расчетной площади, установленной пунктом 4.1. Договора и составляет $\text{мтСумПоОДЦифрРен мтСумПоОДПрописьРен.}$

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 акта приема-передачи Квартиры.

4.3. В том случае, если Расчетная площадь Квартиры по результатам завершения строительных работ после проведения технической инвентаризации уполномоченной организацией, будет больше либо меньше указанной в п.2.2 Договора более чем на 1 (один) квадратный метр, то Цена Договора корректируется по следующей формуле:

Цена договора=Цена Договора(п.4.2 Договора)-(Расчетная площадь квартиры (п. 2.2. Договора)– Расчетная площадь Квартиры после обмера)* Стоимость 1 кв. м.(п. 4.1 Договора).

Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из уточненной Цены договора о чем оформляется акт взаиморасчетов.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Расчеты по оплате Цены договора, указанной в п. 4.2 Договора, осуществляются в рублях Российской Федерации по безналичному расчету путем открытия безотзывного покрытого аккредитива:

5.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства открывает в согласованном с Застройщиком Банке (далее - Банк) в пользу Застройщика аккредитив на сумму равную Цене Договора. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Комиссии Банка за исполнение аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

В случае не исполнения 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.

5.2. Оплата Цены договора осуществляется не ранее даты заключения Договора. Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения (государственной регистрации) 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 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.5.4. Договора, денежные средства, размещенные Участником долевого строительства на аккредитиве, открытом в соответствии с п. 5.1. 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 включённое 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 ГК РФ.

5.7. Внесение долевого взноса Участником долевого строительства должно быть произведено путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в Банке. В случае не перечисления денежных средств долевого взноса по аккредитиву и прекращения договора аккредитива без исполнения Участник долевого строительства, при условии наличия государственной регистрации настоящего договора, обязан исполнить свои обязанности по оплате долевого взноса по настоящему договору Застройщику путем перечисления денежных средств, составляющих сумму долевого взноса по безналичному расчету

платежным поручением. Исполнение обязанности по оплате Цены договора возможно третьими лицами за Участника долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

6.1.2. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства или после полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, установленной п. 4.2. Договора, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.1.3. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением Расчетной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, более чем на 1(один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания Акта приема-передачи Квартиры недостающую сумму в соответствии с п.4.3. Договора. Доплата производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика любым способом осуществления расчетов, допускаемым гражданским законодательством РФ.

6.1.4. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в десятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Договоре, в том числе об изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

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

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов, касающихся Квартиры, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства. Расходы на государственную регистрацию Договора и изменений к нему Участник долевого строительства несет самостоятельно.

6.1.7. Участник долевого строительства вправе в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора передать 2 (два) экземпляра Договора Застройщику для его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этом случае Участником долевого строительства оформляется за свой счет и передается Застройщику нотариальная доверенность на имя Застройщика (либо иных лиц по согласованию с Застройщиком) на осуществление государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему. Застройщик вправе не осуществлять действия, направленные на государственную регистрацию Договора, до исполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной пунктом 5.1.1. Договора.

6.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Объекта.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика Квартиру в порядке, установленном разделом 7 Договора.

6.1.10. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры 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.

6.1.11. Участник долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Квартиры обязан вносить плату за коммунальные услуги за Квартиру эксплуатирующей организации (ТСЖ/управляющая компания или др.) на эксплуатацию Квартиры.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

6.2.3. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора в связи с проведением технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией, более чем на 1(один) квадратный метр, Застройщик обязан в соответствии с п.2.5. и п.4.3 Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, **передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до мтСрокПередачиРен** При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

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

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

6.2.7. Срок гарантии на Квартиру составляет 5 (пять) лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года с даты подписания Застройщиком первого акта приема-передачи помещения с участником долевого строительства по Объекту строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ее ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

6.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства является подтверждением его соответствия проектной документации, требованиям градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.4. Застройщиком обеспечивается одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства посредством исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, деятельность которого регулируется Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Застройщик письменно не менее чем за 1 месяц до наступления срока, указанного в п.6.2.4 настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, извещает Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства и о готовности исполнить обязательства по передаче Квартиры.

7.2. Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о готовности исполнить обязательства по передаче Квартиры, осуществляет с участием представителя Застройщика осмотр Квартиры.

При отсутствии замечаний Участник долевого строительства подписывает Акт осмотра Квартиры без замечаний, после чего Стороны подписывают акт приема-передачи Квартиры.

При наличии замечаний у Участника долевого строительства, данные замечания подлежат отражению в Акте осмотра Квартиры. Застройщик устраняет данные замечания и повторно приглашает Участника долевого строительства на осмотр Квартиры после устранения замечаний.

Участник долевого строительства вправе принять Квартиру по акту приема-передачи при наличии замечаний, что не снимает обязанности по устранению замечаний Застройщиком. При

этом Участник долевого строительства обеспечивает доступ в Квартиру Застройщика или подрядчиков Застройщика для устранения замечаний.

Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе указать в Акте осмотра Квартиры на несоответствие Квартиры Договору и иным обязательным требованиям и отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до устранения Застройщиком устранимых и подлежащих устранению замечаний.

7.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленные Договором или уведомлением Застройщика сроки или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев с установленной уведомлением Застройщика или Договором датой проведения осмотра Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры, а также обязательства по несению расходов на содержание Квартиры признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства, после подписания Акта осмотра Квартиры без замечаний, обязан в течение 5 рабочих дней подписать акт приема-передачи Квартиры. При не исполнении данной обязанности Участником долевого строительства Застройщиком применяются положения пункта 7.3 настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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.

8.2. В случае систематического нарушения 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), а при единовременной оплате Цены Договора, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

9.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

9.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных 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.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров. В случае если договоренность не будет достигнута, Стороны вправе обращаться для их урегулирования в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

11.5. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.6. Участник долевого строительства подписанием Договора дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любым способом для целей заключения и исполнения настоящего договора, также на направление в свой адрес по электронной почте или посредством подвижной радиосвязи (через сети операторов сотовой связи) информации и сообщений, касающихся Договора и его исполнения, а также информации рекламного характера.

11.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: Характеристика и описание Квартиры;

Приложение № 2: План Квартиры.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Застройщик:

мтЗастройщикПодвал

12.2. Участник долевого строительства:

мтДольщикПодвалРен

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
№ от г.**

Характеристика и описание Квартыры

 кв.

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве
№^{мт}НомерДокументаРен от ^{мт}ДатаДокументаРен**

План Квартиры