

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«__»_____2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПб Инвест», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 № 002215359, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску 16 ноября 2016 года, основной государственный регистрационный номер 1162901064370, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 29 № 002151636 от 16 ноября 2016 года выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Санкт-Петербургу ИНН 7810626920, КПП 781001001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Пославского Константина Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом 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 – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – многоквартирный дом со встроенными помещениями, с встроенно-пристроенным подземным гаражом, строительство которого организует Застройщик по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13 литера ЕД.

Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – многоквартирный дом со встроенными помещениями, с встроенно-пристроенным подземным гаражом;
- Этажность - 19 этажей (в том числе один этаж подземный);
- Общая площадь Дома – 41 953,53 кв.м.;

▪ Материал наружных стен – каменная кладка и монолитные железобетонные стены; теплоизоляция и облицовка по навесной фасадной системе с воздушным зазором (стены за остекленными балконами и лоджиями могут выполняться с отделочным слоем из штукатурки;

- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – С (нормальный);
- Класс сейсмостойкости – не нормируется;

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- **квартира** за номером ____, которая будет находиться в доме (корпус ____) на ____ этаже, в осях «____», «____», назначение - жилое. Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет _____ кв.м., тип квартиры – ____: жилая площадь квартиры _____ кв.м., количество комнат - ____, площадь комнаты - ____ кв.м., площадь комнаты - ____ кв.м., площадь кухни - ____ кв.м., площадь коридора - ____ кв.м., площадь сан.узла - ____ кв.м., балкон/лоджия площадью ____ кв.м., расчетная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) _____ кв.м..

Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

Расчетная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, а также площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).

Фактическая площадь квартиры - Общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, используется Расчетная площадь квартиры.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего договора.

Банк – (наименование и реквизиты Банка).

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является деятельность сторон по осуществлению строительства дома, в том числе:

- выполнения застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства указанного дома;

- финансирование Участником долевого строительства Объектов долевого строительства в строящемся доме.

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает правом собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007691:9789, площадь земельного участка 12 364 кв.м., на основании Передаточного акта от 27.07.2016 года, утвержденного Общим собранием участников ООО «Аквилон СПб» от 27.07.2016 года. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 22.02.2017 года, регистрационный №78:14:0007691:9789-78/034/2017-1. Земельный участок расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литера ЕД.

2.3. Разрешение на строительство № 78-011-0293.1-2015 от 16.03.2017 года выдано службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия разрешения – до 01.10.2019 года.

2.4. Проектная декларация опубликована на сайте в сети Интернет: www.akvilon-invest.ru 02.02.2016 года. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до 01.01.2020 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 01.07.2020 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.6. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

2.7. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, определена сторонами и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства частично за счет собственных средств и частично за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком на основании Кредитного договора, подлежащего заключению между Банком и Участником долевого строительства в городе _____ (далее по тексту «Кредитный договор»).

Кредит предоставляется Банком Участнику долевого строительства в сумме _____ (_____) **рублей 00 копеек** на срок _____ месяцев, с взиманием _____ % годовых за пользование кредитом на этапе строительства Дома и _____ % годовых после оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства с возникновением в силу закона ипотеки на объект долевого строительства в пользу Банка и предоставления подтверждающих документов в Банк.

3.2. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1. В размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** за счет собственных средств.

3.2.2. В размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по Кредитному договору.

3.2.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Участник долевого строительства открывает в Банке в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на общую сумму цены настоящего договора, на следующих условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный);

Платательщик: _____

Банк-эмитент: _____ (наименование Банка);

Исполняющий банк: _____ (наименование Банка);

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «СПб Инвест»;

Адрес: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литер Б, помещение 3Н

ОГРН 1162901064370, ИНН 7810626920, КПП 781001001;

Банк получателя: Архангельское отделение №8637 ПАО Сбербанк, г. Архангельск;

Расчетный счет: 40702810304000001436;

Корреспондентский счет: 30101810100000000601, БИК: 041117601;

Условия оплаты: без акцепта;

Срок действия аккредитива: 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия Аккредитива.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, после предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов:

- оригинал или нотариально удостоверенная/заверенная Застройщиком копия настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации настоящего Договора и о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Участник долевого строительства. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива Банком, указанная в самом аккредитиве.

Стороны вправе согласовать иные вопросы, связанные с расчетами по аккредитиву, в отдельном соглашении. Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения (государственной регистрации) настоящего Договора в пределах срока действия аккредитива.

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

В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства имеет право продлить срок действия аккредитива.

В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации настоящего Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива, денежные средства, размещенные Участником долевого строительства на аккредитиве, 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 настоящего Договора не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, настоящий Договор считается незаключенным.

В день возврата (поступления) денежных средств на счет Участника долевого строительства, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву, последний осуществляет погашение всей имеющейся в Банке задолженности по Кредитному договору.

Положения настоящего пункта Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включенное в текст настоящего Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены настоящего Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения настоящего пункта Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений настоящего Договора – с момента подписания настоящего Договора, вне зависимости от государственной регистрации настоящего Договора. С момента государственной регистрации настоящего Договора все положения об аккредитиве и расчетах по нему будут считаться частью настоящего Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены настоящего Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения настоящего Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

3.3. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Участник долевого строительства вправе досрочно внести денежные средства в уплату цены настоящего Договора. В любом случае оплата цены настоящего Договора осуществляется не ранее даты заключения настоящего Договора.

3.5. Уплата цены настоящего Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.6. Цена настоящего договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. В случае отклонения Фактической площади квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от Проектной общей площади квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону увеличения, Участники долевого строительства обязаны в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной ____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется

В случае отклонения Фактической площади квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от Проектной общей площади квартиры, указанной в

п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения, Застройщик обязан вернуть разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, _____ (_____) рублей 00 копеек.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется

3.8. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в срок, установленный в разделе 3 настоящего договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства), а также оплатить расходы по регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по использованию земельного участка под домом, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вносит платеж в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей на счет лица, занимающегося управлением Домом.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства обязан лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора (и залога вытекающих из настоящего Договора прав требований Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка) в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт - Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после письменного уведомления Застройщика об этом и только с письменного согласия Банка, полученного на основании письменного уведомления, направленному Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уведомление об уступке прав вручается Участником долевого строительства Застройщику под расписку. В случае, если Участником долевого строительства цена настоящего договора оплачена Застройщику не в полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. Размер, условия и порядок оплаты стоимости квартиры определяются дополнительным соглашением, подписанным Застройщиком и третьим лицом. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, равен трем годам, со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.9. В случае смерти участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.10. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4.11. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности (аренды) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательства Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном Земельном участке.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

4.12. Участник долевого строительства обязан перед осуществлением действий по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществить совместно с Банком все действия, необходимые для оформления, регистрации и выдачи Банку Закладной по правилам п. 2.6. настоящего Договора, удостоверяющей возникновение в силу закона ипотеки Объекта долевого строительства в пользу Банка. Участник долевого строительства обязуется не подавать заявление о регистрации права собственности на Объект долевого строительства до выполнения своих обязательств по оформлению Закладной, которая предъявляется на государственную регистрацию одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.13. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней представить в Банк заверенную Застройщиком копию акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче, оформленного между Застройщиком и Участником долевого строительства, и свидетельствующего о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.14. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Участника долевого строительства досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.

4.15. Участник долевого строительства обязан до полного погашения Банку задолженности по Кредитному договору без согласия Банка не передавать свои права по настоящему Договору третьим лицам.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Принимает от Участника долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства и производит расчеты с подрядчиками.

5.3. Использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору только для строительства (создания) дома (для возмещения затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства) в соответствии с целями, установленными действующим законодательством о долевом строительстве.

5.4. Из целевых средств долевого строительства на строительство объекта осуществляются в том числе, но не ограничиваясь следующие виды затрат:

5.4.1. строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, консультационные услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.),

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.),

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.),

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление и установка зимнего сада, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.),

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования и пуско-наладочные работы, монтаж лифта, монтаж теплоснабжения приточной установки, монтаж эскалатора, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой дома ВРУ – 0,4кВ, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- аренда строительной техники и оборудования,

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.),

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома;

5.4.2. строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

5.4.3. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

5.4.4. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов, 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;

5.4.5. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5.4.6. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

5.4.7. возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору;

5.4.8. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости;

5.4.9. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

5.4.10. иные все затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе затраты связанные с устранением недостатков в объектах долевого строительства.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика. Моментом оказания услуги является передача Квартиры Дольщику, которая оформляется Актом приема-передачи Квартиры.

5.5. Ведет учет поступления и расходования денежных средств на строительство дома.

5.6. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество.

5.7. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с **выполнением следующих работ:**

- Подготовка стен под покраску/поклейку обоев: штукатурка и шпаклевка. Стены белые.

- Выравнивание (заделка рустов) и шпаклевка потолка. Потолок белый.

- Выравнивание пола.

- Гидроизоляция в санузле.

- Разводка электричества по квартире с установкой электрических розеток и выключателей по проекту.

- Установка розеток для телефона, Интернета, ТВ антенны.

- Установка счетчиков электроснабжения.

- Установка счетчиков горячей и холодной воды.

- Радиаторы со встроенными терморегуляторами.

- Окна и балконные двери двухкамерные стеклопакеты. Одна из створок поворотно откидная.

- Холодное остекление балконов/лоджий.

- Входная дверь металлическая из холоднокатаной стали с применением предварительной гальванической обработки с внешней отделкой полотна. Внутренняя отделка полотна – гладкая ламинированная МДФ панель 4 мм.

- Предусмотрена возможность установки домофона с видеосигналом и связь с пунктом охраны.

5.8. Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика в размере ____ % от вносимой суммы взноса, согласно графику платежей, указанного в п.3.1. настоящего договора.

5.9. Если оплата долевого взноса произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных разделом 3, после истечения установленного срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.11. Застройщик обязан произвести обязательное отчисление (взнос) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом в отношении Объекта долевого строительства до государственной регистрации настоящего Договора.

5.12. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора.

5.13. Застройщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Участника долевого строительства досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.

5.14. Застройщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о невыполнении или ненадлежащем выполнении Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, в т.ч. обязательств Участника долевого строительства по приемке Объекта долевого строительства.

5.15. Застройщик обязан в период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Объекта долевого строительства.

6. Срок действия договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) если участник долевого строительства просрочил внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены настоящего договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;
- 2) если участник долевого строительства допустил просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены настоящего договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

При этом Застройщик в течение десяти дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства, исключая сумму неустойки.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора на основаниях предусмотренных п. 6.3. и п. 6.4. договор 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.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

6.7. При уменьшении цены настоящего договора, а также при расторжении настоящего Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон настоящего Договора, а равно, как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Застройщик обязан или будет обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства уплаченных денежных средств по настоящему Договору (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратит силу по любым причинам, а также в иных случаях, когда Участник долевого строительства не приобретет право собственности на Объект долевого строительства и/или ипотека в силу закона в пользу Банка не возникнет в установленном порядке, возврат денежных

средств, внесенных Участником долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства в соответствии с Кредитным договором, производится Застройщиком на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты направления Застройщиком уведомления Банку о расторжении настоящего Договора, если иные сроки возврата денежных средств не предусмотрены Федеральным законом или настоящим Договором. При этом Застройщик обязан уведомить Банк по адресу его местонахождения, указанному в настоящем Договоре, путем направления письменного сообщения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении в течение 3 (трех) рабочих дней с даты расторжения (прекращения) настоящего Договора.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, к передаточному акту объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

7.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного договором срока.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

При этом стороны договорились, что Участник долевого строительства согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.9. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 2.5. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

7.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого

строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный настоящим договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае, если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим договором срока, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

8.5. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по настоящему Договору, в том числе при дополнительной оплате цены настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства за счет его собственных денежных средств.

8.6. Любые суммы, подлежащие уплате/удержанию в соответствии с условиями настоящего Договора, не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размерах установленных налоговым кодексом РФ.

9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 3.2. Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность и не представит документы, подтверждающие совершение действий по открытию аккредитива, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что им не были совершены действия направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Дополнительные условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и прошли государственную регистрацию в органе регистрации прав.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с

Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание земельного участка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Дома, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных жилых домов, отличных от Дома указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных жилых домов (отличных от Дома указанного в п. 1.1. настоящего Договора), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).

Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

12.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СПб Инвест»
ИНН 7810626920 КПП 781001001
ОГРН 1162901064370
Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литер Б, помещение 3Н
р/сч. 40702810304000001436
Реквизиты Банка:
Архангельское отделение №8637 ПАО Сбербанк,
г. Архангельск
к/с 30101810100000000601
БИК 041117601
Директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Тел.: _____, e-mail: _____

_____ **Пославский К.Е.**

ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ
к Договору № __ от «__»2018 г.
об участии в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
___ этаж

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2018 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Директор

_____ **Пославский К.Е.**

Участник долевого строительства:
