**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**г.Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2017 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Правый берег»,** зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26 февраля 2014 года за Основным государственным регистрационным номером 1147847071030, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007262537, расположенное по адресу: **191014, Санкт-Петербург, Саперный пер, дом № 1**, ИНН 7841497859, КПП 784101001, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице представителя Семенова Евгения Борисовича, 26.12.1979 года рождения, действующего на основании Доверенности удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Санкт-Петербурга, Решетниковой Алиной Валерьевной, и зарегистрированой в реестре за № 2/608 от 04 мая 2017 года, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ** **ФИО, \_\_\_\_\_\_\_\_** года рождения, пол - \_\_\_\_\_, место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с Договором **Застройщик** обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке, расположенном по строительному адресу: **г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Савушкина, дом 43, лит.А, кадастровый номер 78:34:0414310:3266**, многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземным гаражом выполненный по индивидуальному проекту. После получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства, определенный Договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить за него обусловленную по Договору цену и принять его в совместную собственность.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес.

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство многоквартирного жилого дом со встроенными помещениями, и подземным гаражом выполненным по индивидуальному проекту на основании:

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №78-2-1-3-0002-16 от 25.04.2016г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью “Главная негосударственная экспертиза (Главэкспертиза)”

- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.07.2016года за №78/001/033/2016-8606.

- Разрешения на строительство № 78-015-0506-2016, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга от 22.06.2016 года.

- Проектной декларации, включающей в себя информацию о **Застройщике** и о проекте строительства Объекта, опубликованной в газете "Кто строит в Петербурге" , №128(379) от 01.07.2016 г.

1.3. **Стороны** пришли к соглашению о том, что Объектом долевого строительства является **\_\_\_\_\_\_\_комнатная** квартира:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид объекта капитального строительства | Здание |
| Назначение объекта капитального строительства | Многоквартирный дом |
| Количество этажей | 6 |
| Общая площадь многоквартирного дома | 6 189,10 м² |
| Этаж, на котором расположена Квартира |  |
| Строительные оси |  |
| Тип Квартиры |  |
| Общая площадь |  |
| Жилая площадь |  |
| Материал наружных стен | Монолитный железобетон, утеплитель, штукатурка (облицовка плиткой 1-го этажа) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | Высокий "В" |
| Класс сейсмостойкости | Не определен |
| Площадь балкона с коэффициентом 0,3 |  |
| Площадь лоджии с коэффициентом 0,5 |  |
| Площадь террасы с коэффициентом 0,3 |  |
| Общая приведенная площадь |  |

с предварительным номером квартиры - **№\_\_** (далее - «**Квартира**»). План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг по отношению к другу частей Квартиры, местоположение Квартиры на этаже многоквартирного дома, содержится в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

***Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

1.4. По взаимному соглашению **Сторон** Квартира передается **Участнику долевого строительства** с выполнением следующих работ: выравниванием полов (кроме сан.узлов), разводкой под электрику до места электрического внутриквартирного щита, установкой стеклопакетов, входной двери и отопительных приборов установленного **Застройщиком** образца. Квартира передается **Участнику долевого строительства** без ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, электроплиты, межкомнатных дверей, без перетирки железобетонных поверхностей, без разводки горячего и холодного водоснабжения, без осветительных приборов, без установки розеток и выключателей, без установки подоконников, без отделки оконных откосов.

1.5. По окончании строительствамногоквартирного жилого дома и получения **Застройщиком** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, **Застройщик**  передает **Участнику долевого строительства** Квартиру по Акту приема-передачи в срок до 15.03.2019года, для регистрации, в установленном действующим законодательством РФ порядке, права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру**.** При этом **Стороны** договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения **Застройщиком** разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передача Квартиры по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства -** в срок до 15.03.2019года.

1.6. **Застройщик** гарантирует, что передаваемая **Участнику долевого строительства** Квартира на момент заключения Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит.

**2. ЦЕНА КВАРТИРЫ, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ ОПЛАТЫ**

2.1. Цена Квартиры составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей(НДС не облагается).

Цена Квартиры определяется исходя из расчетной площади Квартиры: общая приведенная площадь Квартиры – **\_\_\_\_\_** кв.м., состоящая из суммы общей площади квартиры и площади балконов (лоджии) принятой с понижающими коэффициентами 0,3(0,5).

Окончательная цена Квартиры определяется после внесения **Участником долевого строительства** денежных средств в порядке, предусмотренном п. 2.2. Договора и на основании данных технической инвентаризации многоквартирного жилого дома к моменту его ввода в эксплуатацию.

При расхождении фактической площади Квартирыи площади балконов (лоджий) от проектной площади на 2 (два) и более процентов, **Стороны** составляют акт сверки расчетов. В случае, если фактическая площадь Квартиры и площадь балконов (лоджий) окажется меньше проектной площади на 2 (два) и более процентов, то **Застройщик** производит возврат **Участнику долевого строительства** излишне оплаченной суммы за недостающую площадь Квартирыи площадь балконов (лоджий)**,** а в случае, если фактическая площадь Квартиры и площадь балконов (лоджий) окажется больше проектной площади на 2 (два) и более процентов, то **Участник долевого строительства** производит оплату дополнительной площади Квартиры и площади балконов (лоджий)**.**

Сроки возврата или доплаты устанавливаются в акте сверки расчетов, но не могут быть более одного месяца с момента составления акта приема-передачи. Суммы возврата или доплаты определяются исходя из цены одного квадратного метра, указанной в пункте 2.3 Договора.

2.2. **Участник** **долевого строительства** вносят денежные средства на расчетный счет **Застройщика** или в кассу **Застройщика** в срок до сдачи дома в эксплуатацию**.**

Первый и единственный платеж в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей **\_\_** копеек осуществляется, в течении пяти дней, после регистрации данного Договора. Остальные платежи осуществляются по графику, зафиксированному в Приложении №1 к Договору. **Участник долевого строительства** вправе произвести инвестирование в более ранние сроки.

2.3. Цена одного квадратного метра расчетной площади Квартиры на момент заключения Договора составляет

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей.

2.4. **Участник долевого строительства** осуществляют оплату цены Квартиры посредством внесения наличных денежных средств в кассу **Застройщика**, либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. Датой исполнения обязательств **Участника долевого строительства** при безналичной форме оплаты является дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика.**

При осуществлении оплаты цены Квартиры **Участником долевого строительства** или третьими лицами посредством перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, № договора, название договора, дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет оплаты в соответствии с настоящим договором.

2.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру, в цену Договора не входят и полностью возлагаются на **Участника долевого строительства,** за исключением выполнения **Участнику долевого строительства** п.3.2.4 Договора.

***Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. **Застройщик** обязан осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию.

3.1.2. По окончании строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию **Застройщик** обязуется произвести совместно с **Участнику долевого строительства** проверку Квартиры на предмет ее соответствия условиям Договора и передать **Участнику долевого строительства** Квартиру по Акту приема-передачи в срок, установленный п.1.5 Договора.

3.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости документы **Застройщика**, необходимые для государственной регистрации Договора, а также права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру.

3.1.4. Передать **Участнику долевого строительства** Квартиру, соответствующую условиям, указанным в п.п.1.3., 1.4. Договора, с учетом данных первичной технической инвентаризации многоквартирного дома.

3.1.5. В случае продления сроков строительства жилого дома **Застройщик** обязуется подписать с Участником долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему **Договору** и предоставить беспроцентную рассрочку соразмерную сроку строительства.

**3.2. Участник долевого строительства обязуются:**

3.2.1. Внести денежные средства в полном объеме в порядке, в размерах и в сроки, установленные Договором.

3.2.2. **Участник долевого строительства** обязуются после его уведомления телефонограммой или получения уведомления по почте заказным письмом, либо вручения **Участнику долевого строительства** уведомления лично под расписку, о готовности проведения проверки, указанной в пункте 3.1.2. Договора, в течение четырнадцати дней или в срок, указанный в уведомлении, произвести совместно с **Застройщиком** проверку Квартиры на предмет соответствия ее условиям Договора, и принять Квартиру по Акту приема-передачи, после чего ответственность за ее сохранность и бремя расходов по ее содержанию возлагается на **Участника долевого строительства.**

При уклонении **Участнику долевого строительства** от принятия Квартиры в установленный срок или при его отказе от принятия Квартиры, **Застройщик** по истечении двух месяцев, направляет уведомление **Участнику долевого строительства**, о том что Квартира считается переданной **Участнику долевого строительства** со дня указанного в уведомлении, при этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Многоквартирном жилом доме признаются перешедшими к **Участниам долевого строительства**, а **Застройщик** освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. При обнаружении в Квартире каких-либо недоделок или иных несоответствий условиям Договора **Стороны** в письменном виде составляют перечень обнаруженных замечаний с указанием характера недоделок (несоответствий) и устанавливают по соглашению **Сторон** срок для их устранения. После устранения недоделок (несоответствий) **Стороны** в течение трех дней подписывают Акт приема-передачи.

3.2.3. **Участник долевого строительства** обязуются при подписании Договора передать **Застройщику** для государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости его права требования, следующие документы, а именно: нотариальное согласие супруга(и) или нотариальное заявление об отсутствии брака, нотариальную доверенность на представителей по форме установленной **Застройщиком**, помимо вышеуказанных документов, у **Участника долевого строительства** в случае необходимости дополнительно могут быть истребованы иные документы, согласно действующему законодательству РФ*.*

3.2.4. При подписании Договора, **Участник долевого строительства** вправе заключить с **Застройщиком** соглашение об оказании услуг по государственной регистрации данного Договора и государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства, а также предоставить документы, необходимые для регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости.

3.2.5. **Участник долевого строительства** обязуются до осуществления государственной регистрации права собственности на Квартируна свое имя не производить в Квартире перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях без согласования с **Застройщиком**. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Квартиры **Участник долевого строительства** вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах возлагается в полном объеме на **Участника долевого строительства**.

3.2.6. **Участник долевого строительства** вправе до подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление жилым домом.

3.2.7. Уступка **Участникуи долевого строительства** прав требований по Договору допускается только после полной уплаты цены Квартиры в порядке, установленном Гражданским Кодексом.

3.2.8. Уступка прав требования заключается в письменной форме, и подлежит государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости и считается заключенной с момента такой регистрации.

3.2.9. До подписания акта приема передачи **Участник долевого строительства** обязуются уплатить Застройщику стоимость коммунальных услуг, и иных расходов, связанных с содержанием и обслуживанием Квартиры за шесть месяцев, начиная с даты подписания акта приема-передачи, из расчета 100 рублей за квадратный метр общей площади Квартиры в месяц.

***Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. **Стороны** освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые **Стороны** не могли предвидеть, предусмотреть в момент заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные бедствия, военные действия, забастовки, блокады, пожары. На период действия форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается.

4.3. **Застройщик** не несет ответственности в соответствии с п. 1.5 Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения **Застройщика** или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

4.4.Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

Залог в силу Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов».

Генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №35-73578/2016 от 17.04.2017 года заключенному с ООО “ПРОМИНСТРАХ” (ИНН 7704216908 КПП 770301001, ОГРН 1027700355935 от 04.01.2017г.).

Лицензия СИ №3438 на осуществление страхования выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 22.08.2016 года за Регистрационным номером записи в едином государственном реестре субъектов страхового дела 3438.

**5. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1.Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Расторжение договора осуществляется по соглашению **Сторон**, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются **Сторонами** при подписании соглашения о расторжении договора.

5.3. При нарушении **Участнику долевого строительства** сроков, указанных в главе 3 настоящего Договора, **Участник долевого строительства** выплачивают неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае систематического нарушения **Участнику долевого строительства** сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, **Застройщик** вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

5.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания **Участникуи долевого строительства** акта приёма-передачи объекта долевого строительства. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, а также нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самими **Участнику долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами. Гарантийный срок на внутридомовое инженерное и технологическое оборудование составляет 3 (три) года.

6.2. В целях финансирования строительства Многоквартирного жилого дома **Застройщик** вправе привлекать кредитные денежные средства.

6.3.В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, уплачиваемые **Участнику долевого строительства** по настоящему Договору денежные средства используются **Застройщиком** для финансирования, проектирования и строительства Многоквартирного дома, в том числе на оплату услуг по привлечению других **Участника долевого строительства**, осуществлению информационно-рекламных мероприятий, погашению кредитов, займов, привлеченных **Застройщиком** для строительства Многоквартирного дома, и уплату процентов по ним, на оплату услуг **Застройщика**, а также на возмещение иных затрат **Застройщика**, связанных со строительством Многоквартирного жилого дома.

6.4. При изменении реквизитов (адрес, телефон, фамилия, № расчетного счета, паспортные данные и т.д.) **Сторона** по Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую **Сторону** о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет **Сторона**, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

***Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

6.5. **Участник долевого строительства** подтверждают, что при подписании Договора осведомлен обо всех правовых основаниях и сроках строительства объекта:

- срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передача Квартиры по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства** - в срок до 15.03.2019года .

- срок передачи **Застройщиком** Квартиры **Участнику долевого строительства** в срок до 15.03.2019года;

и не будет в дальнейшем ссылаться на отсутствие информации, конкретных данных по строительству объекта, либо предоставление неполной, искаженной информации по строительству объекта и условиям Договора.

6.6. По всем вопросам, не урегулированным Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ними, должны решаться **Сторонами** прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, **Стороны** должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

7.2. Настоящий Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Приложениями к Договору, составляющими его неотъемлемую часть, являются:

- Приложение №1. График финансирования.

- Приложение №2. План объекта долевого строительства (План Квартиры);

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «Правый берег»**  191014, Санкт-Петербург, Саперный пер, дом № 1  ИНН 7841497859  КПП 784101001  Р/с 40701810000020000032 в филиале  ББР Банка, г. Санкт-Петербурга  К/с 30101810300000000785  БИК 044030785  Тел.: 336-35-36  **По доверенности:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.Б. Семенов** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **ФИО**  Паспорт:  Выдан:  код подразделения:  Зарегистрирован по адресу:  Телефон:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИОФ** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

# ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве от «\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

|  |  |
| --- | --- |
| Дата платежа | Сумма к оплате, руб. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**:

**ЗАСТРОЙЩИК:** **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**По доверенности:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(Е.Б. Семенов ) (ФИО)**