Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договоров участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора.

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Монтажник наружных работ-1»,**зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 05.04.2012 года за основным государственным регистрационным номером 1127847173981 (ИНН/КПП 7820328440/78200100), адрес (место нахождения): 196620, Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Березовая, д. 25, офис 1-Н, в лице Генерального директора Рыжова Вячеслава Викторовича, действующегона основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**с другой стороны,

в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ*,*заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить жилой дом со встроенным гаражом по адресу: **Санкт-Петербург, город Пушкин, Софийский бульвар, дом 32а, лит. А** (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать «Участнику долевого строительства» квартиру в указанном доме (далее «Объект долевого строительства» или «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (цену Договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный п. 4.1. настоящего договора.

Строительство трехэтажного двухсекционного жилого дома с цокольным этажом и встроенным гаражом осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 78:18108:4, площадью 1545 кв.м., расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Софийский бульвар, д. 32а, лит. А (категория земель – земли поселений) с разрешенным использованием: для размещения жилого дома.

1.2. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

План Квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь Квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро, либо Бюро технической инвентаризации (далее «ПИБ», «БТИ»).

1.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Участником долевого строительства на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.5. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- права собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, возникшего на основании Договора купли-продажи земельного участка от 24.12.2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.02.2016 года сделана запись № 78-78/006-78/085/041/2015-341/2;

- разрешения на строительство № 78-016-0222.1-2013, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 15.03.2016 года;

- положительного заключения негосударственной экспертизы ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» г. Санкт-Петербург № 2-1-1-0383-12 от 07 ноября 2012 г.;

- проектной декларации, опубликованной в Интернете на сайте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.6. Предполагаемый (плановый) срок получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае продления действия разрешения на строительство, указанного в п. 1.5 настоящего договора, и (или) выдачи, уполномоченным органом другого разрешения на строительство, то плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию, предусмотренный настоящим пунктом продлевается соразмерно сроку продления разрешения на строительство либо соразмерно вновь установленному сроку действия другого разрешения на строительство Объекта.

1.7. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.8. На дату подписания настоящего Договора права на Квартиру не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома «Объекта» в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

2.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

2.1.3. В порядке, предусмотренном Договором, направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок установленный настоящим договором.

2.1.5. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.6. Предоставить в орган государственной регистрации документы необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, при условии полной оплаты долевого взноса (цены договора) и проведении окончательного взаиморасчета между сторонами.

2.1.7. Передать Объект долевого строительства соответствующие по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

2.1.8. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

2.1.9. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты цены Договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке.

**2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. Внести долевой взнос (уплатить цену договора) в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в п. 4.3. настоящего Договора.

2.2.3. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора.

2.2.4. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг, - энерго, - электро, - тепло и – водоснабжения, с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

Стороны признают, что приемкой квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру в пользование и владение, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг - энерго, - электро, - тепло, - газово и – водоснабжения, обеспеченных Застройщиком. При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и добровольно принятое Участником долевого строительства и в последующем не может быть оспорено в порядке ст. 153 ЖК РФ в виду того, что указанная норма устанавливает момент возникновения законной, а не договорной обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг.

2.2.5. Нести все затраты на эксплуатационные услуги, связанные с содержанием общего имущества Объекта, начиная с даты подписания акта приема-передачи Квартиры. Стоимость эксплуатационных услуг, подлежащих оплате Участником долевого строительства, рассчитывается исходя из тарифов, которые будут установлены организацией осуществляющей эксплуатацию Объекта, на момент оплаты.

2.2.6. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания Акта приема-передачи Квартиры. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не допускаются работы по перепланировке (переоборудованию) и реконструкции Квартиры.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки Квартиры Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участнику долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Участник долевого строительства вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика и на условиях установленных разделом 3 настоящего договора.

2.2.10. Участник долевого строительства обязуется узнавать всю необходимую информацию о ходе строительства, а также о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче на сайте, указанном в п. 1.5. настоящего Договора.

2.2.11. К моменту государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на Квартиру. В случае, если кадастровый паспорт на Квартиру будет изготовлен Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ (БТИ), не позднее даты подписания Акта приема-передачи на Квартиру.

**3. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства только с письменного согласия Застройщика.

3.2. Уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

3.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

3.4. Оформление уступки прав осуществляется только с письменного согласия Застройщика. Стоимость оформления уступки прав требования: третьим лицам составляет 30 000 (тридцать тысяч) руб. 00 коп, и оплачивается Застройщику в момент подписания Договора уступки права требования.

**4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Днем уведомления Застройщиком Участника долевого строительства считается день вручения Участнику долевого строительства указанного уведомления, либо десятый рабочий день с даты отправки Застройщиком указанного сообщения в зависимости от того какое событие наступит раньше.

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

4.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 4.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 4.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 4.1. Договора.

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

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 4.3. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 4.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 4.1. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

4.7. В случае изменения планового срока ввода Объекта в эксплуатацию по основаниям, указанным в п. 1.6. настоящего договора, то срок передачи квартиры, установленный п. 4.1. Договора, продлевается соразмерно продлению планового срока ввода Объекта в эксплуатацию.

**5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС (ЦЕНА ДОГОВОРА)**

**СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (далее – «цена договора»), составляет:

(Общая стоимость Объекта долевого строительства) подлежащая оплате в порядке и сроки, установленные в п. 5.2. настоящего Договора.

5.2. Денежные средства, указанные в пункте 5.1. Договора, Участник долевого строительства перечисляются на расчётный счёт Застройщика в следующем порядке:

а) часть стоимости Квартиры в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение \_\_\_\_\_ дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

б) оставшаяся часть стоимости Квартиры в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН …, ИНН …, КПП …, расчетный счет № …, к/с № … в …, БИК …., местонахождение: …, почтовый адрес: … (сокращенное наименование ОАО «Сбербанк России»)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.*(указать место, дату, а при наличии - номер)* (далее – Кредитный договор).

Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Квартиры осуществляется [не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним][1](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote1sym) [не ранее дня подписания сторонами настоящего Договора][2](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote2sym).

5.2.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. [77] [69.1.] *(выбрать нужное)*Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Квартиру. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

[Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Квартиры согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной][3](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote3sym).

[5.2.1.1. Права требования Участника долевого строительства на Квартиру, приобретаемую Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, [77] [69.1.] *(выбрать нужное)*Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имуществом сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства][4](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote4sym).

5.2.3. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

5.2.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Квартиры считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объёме на счёт Застройщика.

5.3. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определенный в п. 5.1. Договора, может измениться на сумму доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) площади Объекта долевого строительства по результатам инвентаризации Объекта долевого строительства Бюро технической инвентаризации.

Стороны производят взаиморасчеты в случае расхождения с общей площадью по проекту более чем на 1 кв.м, исходя из расчета общей стоимости Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 коп. за 1 кв. м. Вышеуказанные расчеты оформляются путем подписания дополнительного соглашения с учетом возникшей разницы.

5.4. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика, которые расходуются в целях предусмотренных ст.18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004. Размер средств на оплату услуг Застройщика определяется после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом Цена Договора изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного п.5.3. Договора.

5.5. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

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

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

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанная в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Участником долевого строительства площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.3. настоящего Договора.

**6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

6.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ (БТИ) от площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 10% как в большую, так и в меньшую сторону.

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

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

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

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт его создания, и соответственно, является доказательством надлежащего качества Объекта в целом и его соответствия СНиП и проекту согласно градостроительного кодекса РФ.

6.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня предоставления квартиры Участнику долевого строительства в пользование, либо с момента передачи Участнику долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

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

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

6.9. В случае, если квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, не соответствует требованиям, указанным в п. 6.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Участник долевого строительства имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения понесенных Участником долевого строительства расходов по устранению недостатков квартиры.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

7.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.4.; 2.2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры (п. 4.1. Договора) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

7.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Участнику долевого строительства, или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

7.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 4.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7.7. Оплата дольщиком всех штрафов, неустоек (пеней) осуществляется за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства.

**8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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

- неисполнение Участником долевого строительства обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, предусмотренные Договором, а именно систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

8.4. В случае расторжения Договора по основаниям указанным в п. 8.3. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 10 (десять) процентов от суммы долевого взноса указанного в п. 5.1. Договора в течении 10 (десяти) календарных дней со дня расторжения настоящего Договора. Застройщик вправе удержать сумму штрафа с возвращаемой суммы долевого взноса, в соответствии с п. 8.6. Договора.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 8.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

8.6. В случае расторжения настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня расторжения Договора.

8.7. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Если Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий,настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

9.2. В случае принятия исполнительной властью Санкт-Петербурга правовых актов, влекущих изменения сроков завершения строительства Объекта, установленных в документации указанной в п.1.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Дольщика изменить срок, указанный в п.4.1. настоящего Договора, путем его продления соразмерно изменившемуся сроку ввода Объекта в эксплуатацию.

В случае получения Участником долевого строительства требования об изменении п.4.1. настоящего Договора на основании настоящего пункта, Дольщик обязан в течении двух недель подписать соответствующее дополнительное Соглашение к настоящему Договору и совершить действия необходимые для его государственной регистрации.

9.2.1. Срок, установленный в п. 4.1. настоящего Договора, независимо от положений п. 4.7. и 9.2. настоящего Договора, может быть продлен по требованию Застройщика на шесть месяцев. В случае направления Застройщиком такого требования, срок, указанный в п. 4.1. настоящего Договора, считается продленным с момента получения данного требования Участником долевого строительства либо в момент возврата почтового отправления отделением связи, обслуживающим адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре.

9.3. В соответствии с законодательством право собственности на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Участнику долевого строительства и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

9.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

9.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

9.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

9.8. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

9.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

9.10. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра Застройщику, один Участнику долевого строительства и один экземпляр - для хранения в органе государственной регистрации прав.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства несёт Застройщик.

10.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам участника долевого строительства.

10.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

10.4. Приложения:

Приложение № 1 – План квартиры

Приложение № 2 – Ведомость отделки Квартиры

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Приложение № 1**

**к Договору \_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**ПЛАН**

**объекта долевого строительства**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Приложение № 2**

**к Договору \_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**ОПИСАНИЕ**

Объекта строительства, передаваемого Участнику долевого строительства,

в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Софийский бульвар, дом 32а, лит. А

1. Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_\_\_\_комнатная квартира, строительный № \_\_\_\_, расположенная на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже, в секции \_\_\_\_\_, общей площадью по проекту – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. в трехэтажном двухсекционном жилом здании со встроенным гаражом.

Адрес жилого дома: Санкт-Петербург, город Пушкин, Софийский бульвар, дом 32а, лит. А Трехэтажное двухсекционное жилое здание (3 жилых этажа) с цокольным гаражом. В цокольном этаже запроектированы вестибюльная группа и технические помещения жилых секций. Встроенный гараж скрыт под жилым зданием

2. Привлечение денежных средств для долевого строительства многоквартирного дома в объеме, оговоренном в Договоре, обеспечивает Участнику долевого строительства получение в собственность квартиры со следующими планировочными и эксплуатационными характеристиками:

2.1. Наружные и внутренние стены – кирпичные;

2.2. Перекрытия - сборные железобетонные;

2.3. Фасадное остекление.

2.4. Пожарная сигнализация выполняется по проекту.

3. Квартира передается с выполнением следующих видов работ:

- Установлены оконные блоки – двухкамерные стеклопакеты;

- Установлена деревянная входная дверь с врезным замком;

- Канализация: магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах;

- Электроснабжение: разводка электропроводки по квартире с установкой квартирного щита с групповыми автоматическими выключателями, квартирный электросчетчик, электроустановочные изделия по проекту;

- Устройство стояков холодного водоснабжения и канализации;

- Установка счетчиков холодного водоснабжения, счетчики на газ;

- Радиоточка и вводы для телефона и телевидения – по проекту на лестничных клетках;

- Отопление - индивидуальные газовые термоблоки.

4. Квартира передается без выполнения отделочных работ:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

[1](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote1anc) Указывается в случае принятия Банком в залог прав требования Участника долевого строительства и оформления его в силу закона.

[2](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote2anc) Указывается в случае, если права требования Участника долевого строительства не оформляются в залог Банку.

[3](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote3anc) Абзац об оформлении закладной включается в зависимости от программы кредитования.

[4](http://mnr1.ru/index.php/2-uncategorised/9-proekt-ddu" \l "sdfootnote4anc) Указывается в случае принятия Банком в залог прав требования Участника долевого строительства и оформления его в силу закона.